

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, im bungert 6
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN der Ortsgemeinde Pickließem

Teilgebiet "OBER LEINENHAUS"

FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Separate Fassung

(wird im weiteren Verfahren auf die Planurkunde montiert)

aktueller Stand: **08.05.2024**

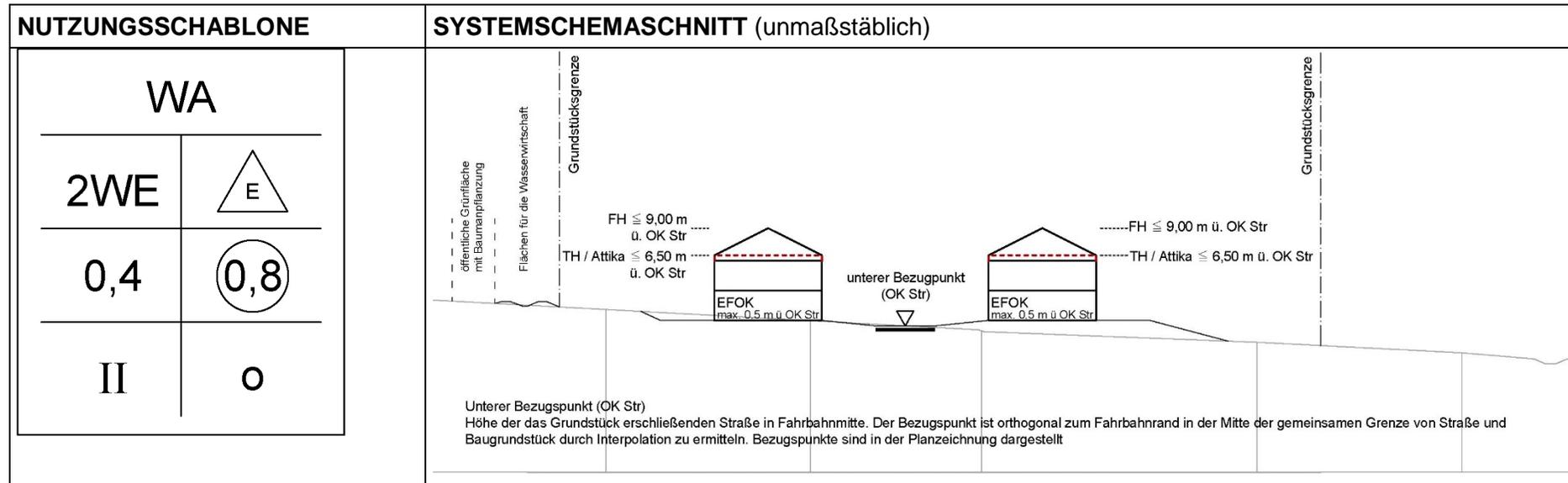
Entwurf

(textliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind rot markiert)

F a s s u n g

für die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

I - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



II- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) "**Allgemeines Wohngebiet**" (**WA**) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

1.1 Folgende Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) sind allgemein zulässig

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

1.2 Folgende Arten von Nutzungen sind nur im Wege der Ausnahme (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a, Satz 1 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.3 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.4 Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, inkl. Ferienwohnungen (Räume) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a Satz 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.1.2 Überschreitungen der zulässigen GRZ sind gem. § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO bis zu max. **0,6** zulässig.

2.2 Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse: **II**

2.2.2 Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Maßgeblich für die zulässige Gebäudehöhe sind folgende Maximalwerte:

Traufhöhe / Attika 6,50 m

Die *Traufhöhe (TH)* wird bestimmt als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut, **jeweils an den Gebäudeaußenseiten**.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der *Attika* des obersten **Geschosses** als Traufe.

- Firsthöhe / Gebäudehöhe 9,00 m
Die *Firsthöhe (FH)* wird bestimmt als das oberste Maß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe über dem unteren Bezugspunkt.
- 2.3.2 Als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen werden definiert:
- Unterer Bezugspunkt Höhe der das Grundstück erschließenden Straße in Fahrbahnmitte. Der Bezugspunkt ist orthogonal zum Fahrbahnrand in der Mitte der gemeinsamen Grenze von Straße und Baugrundstück durch Interpolation zu ermitteln. Bezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.
- Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bzw. maximale Gebäudehöhe
- 2.3.3 Die zulässigen Eingangshöhen, bemessen an der Erdgeschoß-Fertigfußbodenoberkante (EFOK), werden mit max. 0,50 m über der erschließenden Straße festgesetzt. Der Bezugspunkt ist orthogonal zum Fahrbahnrand in der Mitte der gemeinsamen Grenze von Straße und Baugrundstück durch Interpolation zu ermitteln. Bezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.
- 2.3.4 Geschosse i.S.d. § 2 Abs. 4, Satz 3 LBauO (Staffelgeschoss) sind oberhalb des zweiten Vollgeschoss unzulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Zulässig sind Einzelhäuser.
- 3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze, sonstige Gebäude i.S.d. § 23 (5) BauNVO bzw. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.
- 4.3 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.
Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß GarStellVO vorzuhalten.

5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Zu den Wohneinheiten sind auch Ferienwohnungen zu zählen.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b)

- 6.1 Geländemodellierung
Bei Geländemodellierungen für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,5 m Terrassen / Bermen von wenigstens 0,5 m Breite anzulegen.

6.2 Artenschutz - Nesterschutz

Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen. Werden winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder sonstige Tierarten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.3 Artenschutz – Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen **bis max. 2.700 K** zu verwenden.

Es sind abgeschirmte Lampen zu verwenden, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen.

6.4 Ausgleichsmaßnahme A 1

Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichnete öffentlichen Grünfläche gilt:

a) Zur Aushagerung der Flächen ist in den ersten 2-3 Jahren eine dreischürige Mahd (1. Schnitt am 15.05) vorzusehen, das Mähgut ist abzuräumen. Im Frühjahr und / oder Herbst des dritten Jahres ist mit Egge / Vertikutierer die Grasnarbe in, auf der gesamten Fläche zu verteilenden Streifen, aufzuritzen. Die Flächen ist nachfolgend mit Regio-Saatgut artenreicher Wiesenmischung (in Anlehnung an RSM 8.1; ca. 3 g / m²) möglichst vor einer Regenperiode im Herbst oder Frühjahr nachzusäen.

Das Grünland ist nachfolgend extensiv durch jährlich alternierende Streifenmahd auf ca. jeweils 1/3 der Fläche je einmal in der dritten April-Dekade, in der 1. und in der 2. Mai-Dekade und einer einmaligen Mahd der Gesamtfläche im September mit Abtransport des Mähgutes zu bewirtschaften / zu pflegen. Die extensive Grünlandnutzung ist auf Dauer zu sichern.

b) Auf der Fläche sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 - 10 Stk gebietseigene (VKG 4.1), hochstämmige Tafelobstbäume lokaler Sorten oder Wildobstbäume gem. u.g. Artenliste im 12 x 12 m versetzten Verband anzupflanzen.

Es sind als gebietseigene (Vorkommensgebiet 4.1) Gehölzarten bzw. Sorten auszuwählen aus:

Tafel-/ Mostobst Sortenempfehlungsliste des DLR (www.streuobst-rlp.de) oder Sortenliste des EULLa-VN Streuobst (www.agrarumwelt.rlp.de) [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Wildobst *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cydonia oblonga* (Quitte), *Juglans regia* (Echte Walnuss), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Pyrus communis* (Wildbirne), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling); [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

c) Zu benachbarten Nutzflächen sind als optische Abgrenzung 10 Stk Eichenspaltpfähle (Abstand untereinander ca. 20 m) einzubringen. Die Pfähle sind auf Dauer bei Verlust zu ersetzen.

d) Unzulässig sind auf der Fläche:

- die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art
- die Einbeziehung in benachbarte Gartennutzungen,
- Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung,
- die Anlage von Wegen, Wendeflächen oder Lagerplätzen

6.5 Ausgleichsmaßnahme A 2

Auf der im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche gilt:

a) Zur Vorbereitung der Pflanzung sind die Flächen umzubereiten.

b) Auf den zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Standorten (Verschiebung von bis zu 5 m möglich) sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 - 14 Stk hochstämmige Tafel- bzw. Wildobstbäume oder Laubbäume 2. Ord. anzupflanzen. Es sind als gebietseigene (Vorkommensgebiet 4.1) Gehölzarten bzw. Sorten auszuwählen aus:

Tafel-/Mostobst Sortenempfehlungsliste des DLR (www.streuobst-rlp.de) oder Sortenliste des EULLa-VN Streuobst (www.agrarumwelt.rlp.de) [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Wildobst *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cydonia oblonga* (Quitte), *Juglans regia* (Echte Walnuss), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Pyrus communis* (Wildbirne), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling); [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Laubbäume *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) [Mindestanforderung: Einzelstand: Hochstamm, 3xv, m.Db. 16-18 / Hecke: verpflanzte Heister, o.B. 200-250]

- c) Die vegetationsfreien Bereiche sind nach den Baumpflanzungen mit Regio-Saatgut artenreicher Wiesenmischung (in Anlehnung an RSM 8.1; ca. 3 g / m²) möglichst vor einer Regenperiode im Herbst oder Frühjahr einzusäen.

Die Wiese ist nachfolgend dauerhaft extensiv durch Mahd max. 2-mal im Jahr (vom 15. Juni bis 15. September) mit Abtransport des Mähgutes und dem Verzicht auf Einsatz von Dünger oder Pestiziden zu bewirtschaften / zu pflegen. Die extensive Wiesenutzung ist auf Dauer zu sichern.

6.6 Ausgleichsmaßnahme A 3 alt (Übernahme aus B-Plan "Auf Burggarten)

Auf der im B-Plan mit **A 3 alt** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche gilt:

- a) Die auf der Fläche vorhandenen und im B-Plan gekennzeichneten 5 Stk Obstbäume sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 - in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
- b) Das Grünland ist nachfolgend extensiv durch Mahd max. 2-mal im Jahr (vom 15. Juni bis 15. September) mit Abtransport des Mähgutes und dem Verzicht auf Einsatz von Dünger oder Pestiziden zu bewirtschaften / zu pflegen. Die extensive Grünlandnutzung ist auf Dauer zu sichern.
- c) Unzulässig sind auf der Fläche:
 - die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, Mauern, etc.),
 - die Einbeziehung in die benachbarte Gartennutzung,
 - Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung,
 - die Anlage von Wegen, Wendefläche oder Lagerplatz.

6.7 Ausgleichsmaßnahme A 5

Für Fassaden und Bodenbefestigungen (z.B. Straßen, Wege, Stellplätze, Terrassen, etc.) sind Anstriche oder Beläge in Farbtönen mit einem totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) größer 25 % und einem Hellbezugswert (HBZ) größer 60 % oder Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, Pflanzen, u.ä.) zu verwenden.

6.8 Ausgleichsmaßnahme A 6

- a) Dachflächen jeglicher Art sind mindestens extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzsubstratstärke muss ca. 6-10 cm betragen. Es ist z.B. eine Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten zu verwenden.

Auf Flachdächern müssen Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung kombiniert werden, sie schließen sich nicht gegenseitig aus.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die genutzt werden für:

- Anlagen zur Warmwasserbereitung auf Flachdächern und geneigten Dächern,
- Anlagen zur Energiegewinnung auf geneigten Dächern,
- erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wege, Wartungswege,
- Dachfenster.

- b) Alternativ sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 und zusätzlich zu Ausgleichsmaßnahme A 7 - **je angefangene 200 m² nicht begrünbarer Dachfläche**

je 1 Laubbaum 2. Ord. oder 1 mittelgroßer Laubstrauch auf dem betreffenden Baugrundstück in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes anzupflanzen.

6.9 Gestaltungsmaßnahme W 1 - Retentionsanlagen

- a) Die im B-Plan auf den mit W 1 gekennzeichneten Flächen dargestellten zu erhaltenden Bäume sind zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung **aller Art entsprechend der Vorgaben von DIN 18920 fachgerecht zu schützen. Sollte es dennoch zu Abgängen kommen, sind die entsprechenden Bäume in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich in einer Mindestpflanzstärke mit Stammumfang von 18/20 cm zu ersetzen.**
- b) Die Flächen sind nach Fertigstellung des Planums (Andeckung von max. 10 cm Oberboden) möglichst vor einer Regenperiode im Herbst oder Frühjahr mit einer standortgerechten Wiesenmischung regionaler Herkunft (Herkunftsregion 9, ca. 3 g / m²) in Anlehnung an RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen und entsprechend der Pflegevorgaben der Verbandsgemeindewerke zu bewirtschaften.
- c) Auf der nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Bereiche der Retentionsbecken sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 - je 150 m² jeweils 1 Laubbaum 2. Ord. und 10 Laubsträucher verteilt auf der gesamten Fläche oder als randliche Hecke anzupflanzen. Laubbäume, die erhalten bleiben können, sind hierauf anzurechnen.

An Arten sind zu verwenden:

Bäume *Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)* [Mindestanforderung: Einzelstand: Hochstamm, 3xv, m.Db. 16-18 / Hecke: verpflanzte Heister, o.B, 200-250]

Sträucher *Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Ziersträucher* [Mindestanforderung: 4-6 Triebe, 2xv, 100-150]

- d) Erforderliche Betriebswege sind wasserdurchlässig zu befestigen und Zaunanlagen sind blickdurchlässig zu gestalten und müssen einen Bodenabstand von mind. 0,2 m haben.
- e) Mit Zustimmung der Gemeinde können die im Bereich der Rückhaltebecken vorhandenen privaten Grünanlagen mit ihrem Gehölzbestand erhalten bleiben und in die Fläche integriert werden.

7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b BauGB i.V.m. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Ausgleichsmaßnahme A 7

Je Baugrundstück ist - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 und zusätzlich zu Ausgleichsmaßnahme A 6b) - die Anpflanzung festgesetzt von alternativ

- einem standortgerechten Laubbaum mind. 2. Ordnung oder
- einem hochstämmigen Obstbaum lokaler Sorten / einem Wildobstbaum oder
- 10 Stk. Laub- oder Obststräuchern.

Die Standorte können auf dem Baugrundstück frei gewählt werden. Mögliche Arten s. Hinweis C) Nr. 5) oder Zierlaubgehölze.

7.2 Gehölzerhalt / Gehölzrodung

- a) Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Bäume sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 - zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten.
- b) Sind Gehölze zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen bzw. das, den Arbeitsablauf störende Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden oder Gebäude mit potentieller Habitatfunktion zu entfernen, muss dies außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

7.3 Vorgaben für alle neu anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze

- Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
- Die fachgerechte und normkonforme Umsetzung der Pflanzarbeiten ist zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.
- Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen.
- Die vorgesehene Bepflanzung muss den Klimaveränderungen Rechnung tragen, sowohl was die Auswahl der Arten, als auch die notwendige Wässerung in der Anwachsphase und in Dürreperioden betrifft. Bei Hochstämmen ist ein Stammschutz zum Schutz vor Hitzebeeinträchtigungen (z.B. Weißanstrich, Matte, o.ä.) erforderlich.
- Während Bauarbeiten sind Gehölze fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.
- Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechtem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
 - Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt). Ast- und Stammholz kann in Bestandsnähe als Totholzstapel verbleiben.
 - Most- und Wildobstbäume oder Laubgehölze sind nach der Fertigstellungspflege der freien Entwicklung zu überlassen.
 - Ast- oder Kronenrückschnitte sind fach- und normkonform in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Stand- oder Verkehrssicherheit bzw. der erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen (Feldflur, Weg), können die Gehölze fachgerecht auf den Stock gesetzt oder die Krone zurückgeschnitten werden.
- Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Pflanzperiode einfacher artgleicher (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) Ersatz am oder in der Nähe des alten Standortes fach- und normkonform anzupflanzen.

8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 8.1 Die gem. § 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten auf den privaten Grundstücken bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- 8.2 Um den normkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) und eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße durch gleiche Leuchtenabstände zu erreichen, können die Masten der Straßenleuchten auch

auf Privateigentum errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

- 8.3 Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.

9 Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

- 9.1 Mit dem Bauantrag ist ein Frei- und Dachflächen – Gestaltungsplan bzw. mit dem Wasserrechtsantrag ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen, in dem Art, Lage und der Umfang der festgesetzten grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen und die hierfür zu schaffenden bautechnischen Voraussetzungen nachzuweisen sind. Im Rahmen des Freistellungsverfahrens ist der Frei- und Dachflächen - Gestaltungsplan der Ortsgemeinde als Planungsträgerin zur Prüfung vorzulegen.
- 9.2 Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:
- | | |
|---------------|---|
| A 1, A 2, W 1 | in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen durch Maßnahmenträger*in |
| A 5, A 6, A 7 | in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes von Bauherr*innen / Maßnahmenträger*in |
- 9.3 Die Maßnahmen sind zugeordnet
- | | |
|---------------|--|
| A 1, A 2, W 1 | zu 100 % den Retentionsanlagen |
| A 5, A 6, A 7 | zu 100 % den jeweils betroffenen Baugrundstücken |
- 9.4 Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Ende der Entwicklungspflege durch ein 5-jähriges fachlich fundiertes Monitoring "Vegetationstechnik" mit mind. 3-maligem Begang zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren. Zusätzlich ist für die Maßnahmen A 1 und A 2 ein 10-jähriges fachlich fundiertes Monitoring "Steinkauz" durchzuführen. Die Ergebnisse zu dokumentieren und der UNB Kreisverwaltung zur Verfügung zu stellen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. LBauO

10 Dachgestaltung

- 10.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Höhen gem. I Nr. 2.3 für die **Hauptgebäude** geneigte Dächer bis 45° und Flachdächer bis 4° zulässig. Mit Ausnahme von Nebengebäuden und Garagen sind einhüftige Pultdächer ausgeschlossen.
- 10.2 Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel oder Zwerchhäuser) sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen. Bei eingeschossiger Bauweise kann im Wege der Ausnahme gem. § 31(1) BauGB bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.
- 10.3 Glänzende Eindeckungsmaterialien (z.B. Glasuren, Edelengoben) sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausgeschlossen. Matte Engoben sind zulässig. Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind sowohl für geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.
- 10.4 Die planungsrechtliche Festsetzung A) Nr. 6.8 – Dachbegrünung ist zu beachten.

11 Fassadengestaltung

- 11.1 Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Fassadenplatten, Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise oder Holzskelettbauweise mit Putzflächen.
- 11.2 Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
- 11.3 Die planungsrechtliche Festsetzung A) Nr. 6.7 Farbgestaltung Fassaden ist zu beachten.

12 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 20 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3, § 10 Abs. 4 LBauO)

- 12.1 Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 12.2 Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenem, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.
- 12.3 Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind gemäß §10 Abs. 4 LBauO auf den unbebauten Grundstücksbereichen nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, Briefkastenanlage, Terrassen, o.ä.) dies erfordert und zusätzlich offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

13 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur standortgerechte Laubhecken, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit standortgerechten Laubsträuchern oder Rankpflanzen begrünte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.
Nicht lebende Einfriedungen zur freien Landschaft sind blickdurchlässig zu gestalten.

C) Hinweise

Die Hinweise können aufgrund fehlender baurechtlicher Grundlagen nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

- *Sie sind u.a. das Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen und dienen der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen gem. Naturschutzrecht.*
- *Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen.*
- *Sie dienen der Information der Öffentlichkeit / den Grundstückseigentümer*innen oder Bauwilligen über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden.*

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Die Verortung und Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen, die nicht Bestandteil des B-Planes sind, können dem Umweltbericht / der Eingriffsermittlung entnommen werden.

2. Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen externen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit / Realerblast für diese Zweckbestimmung zu sichern.

Die Maßnahmendurchführung selbst sollte in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung vereinbart werden. Beide Nachweise sollten zeitlich unmittelbar dem Satzungsbeschluss des B-Planes folgend erbracht werden.

3. Artenschutz

- a) Die, auf den in Anspruch genommenen Grundstücken, vorhandenen sonstigen Laub- und Obstbäume sollten möglichst auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung geschützt werden.
- b) Für die Außenbeleuchtung von privaten Gebäuden und Freiflächen sollten verwendet werden:
 - Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen **bis max.** 2.700 K,
 - abgeschirmte Lampen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen,
 - Bewegungsmelder.
- c) Bei der Errichtung von Gebäuden sollten große, ungegliederte Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden vermieden werden.
- d) Das Anbringen zusätzlicher Nisthilfen für Vögel bzw. Quartierhilfen für Fledermäuse an neuen Gebäuden oder an Bäumen auf Freiflächen wird empfohlen.

4. Gehölzpflanzungen

- a) Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis der Grundstückseigentümer*innen einzuholen.
- b) Als Arten können für die Gehölzpflanzungen verwendet werden:

stadtklimaverträgliche Baumarten für Einzelstand

Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn), *Acer platanoides* „Allershausen“ (Spitzahorn), *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle), *Celtris australis* (Zürgelbaum), *Ginko biloba* (Ginko), *Gleditzia triacanthos* H „Skyline“ (Lederhülsenbaum), *Liquidamber styraciflua* (Amberbaum), *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Tilia europaea* (Holländische Linde), *Tilia tomentosa* „Brabant“ (Silberlinde) oder sonstige Arten gem. GALK e.V. - Liste der Straßenbäume; [Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, 18-20 StU]

einheimische Baumarten für Hecken / Einzelstand in Grünflächen

Acer campestre (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) [Mindestanforderung: Einzelstand: Hochstamm, 3xv, m.Db. 16-18 / Hecke: verpflanzte Heister, o.B, 200-250]

Tafelobst

Sortenempfehlungsliste des DLR (www.streuobst-rlp.de) oder Sortenliste des EULLa-VN Streuobst [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Wildobst

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Quitte (*Cydonia oblonga*), Mispel (*Mespilus germanica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Echte Walnuss (*Juglans regia*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*) [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Laubsträucher

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), Ziersträucher [Mindestanforderung: 4-6 Triebe, 2xv, 100-150]

5. Klimaschutz

- a) Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (**Module zur Nutzung solarer Energie**, wasserrechtlich zulässige Geothermie-Anlagen, Luft-Wärmepumpen, u.ä.) und zur Reduzierung des Energiebedarfs (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus, Wärmedämmung) sind zu favorisieren.
- b) Zusätzlich zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sollten alle technischen und baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die maximale Energieeffizienz der Gebäude zu erreichen.
- c) Die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch zur Nutzung der Sonnenenergie empfohlen, die Häuser entsprechend auszurichten.
- d) Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.
- e) Es sollten recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.

6. Gesundheitsschutz

Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential (24,3) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (34,2 kBq/m³) zu erwarten sind.

Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert. Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- *Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament*
- *Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)*
- *Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen*
- *Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten oder eventuell oberirdisch verlegen*
- *Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen*
- *Abgeschlossene Treppenhäuser*

7. Baugrund

- a) Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Quartär / Pleistozän (tonig-schluffige Verwitterungsbildungen) und dem Oberen Muschelkalk (Dolomit mit Mergelzwischenlagen). Diese Schichten können auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- und quellenempfindlich reagieren. Bei starker Durchnässung können auch gering geneigte Hänge instabil werden und Rutschungsschäden zeigen.
- b) Es werden Baugrunduntersuchungen (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten für jede Baustelle empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

8. Bodenschutz

- a) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- b) Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.

9. Abfall / Altlasten

- a) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

10. Grundwasser- und Bodenschutz

- a) Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Grundwasserdeckschichten mit ungünstiger Schutzwirkung nicht zu beeinträchtigen.
- b) Es sind alle Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen gem. einschlägiger Gesetze und Fachnormen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden, Grund- und Oberflächenwasser zu beachten.

11. Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser (z.B. aus Außengebiet oder von Straßen)
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,
- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

12. Private Niederschlagswasserbewirtschaftung

- a) Das auf den privaten Baugrundstücken hangseits der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser kann der Regenwasserableitung in der Straße zugeführt werden. Talseits der Straße kann das Regenwasser breitflächig in die öffentliche Grünfläche eingeleitet werden; der Auslauf ist auf dem Baugrundstück mit Wasserbausteinen zu befestigen.
- b) Zusätzlich wird grundsätzlich empfohlen, das Niederschlagswasser zurückzuhalten. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen bzw. Erdmulden, in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen oder vergleichbaren Rückhalteanlagen (z.B. Funke Bluebox, Funke D-Raintank mit Folienummantelung o.ä.). Der Überlauf kann wie in 13a) beschrieben, abgeleitet werden.
- c) Es wird ebenfalls empfohlen das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung und des Infektionsschutzgesetzes zu berücksichtigen bzw. die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den VG-Werken anzuzeigen.

13. Schmutzwasserentsorgung

Die Grundstückseigentümer*innen haben auf eigene Kosten eine Abwasserhebeanlage einzubauen, zu betreiben und zu unterhalten, wenn dies für die Ableitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation notwendig ist.

Die Entwässerungssatzung der Kommune in der jeweils gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.

14. Immissionsschutz

- a) Durch die umliegende, landwirtschaftlich genutzte Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

- b) Durch den Verkehr der klassifizierten Straßen auf der freien Strecke kann es zu subjektiv wahrnehmbaren, immissionsrechtliche zulässigen Lärmimmissionen kommen.
- c) **Das Baugebiet liegt im Bereich der An- und Abflugbereich des Sonderlandeplatz Bitburg, daher kann es zu Überflügen und damit verbundenen Fluglärm kommen.**
- d) Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass
- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
 - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i.d.R. nächstgelegene sensible Nutzung), die entsprechenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden. Bei der Nachweisführung kann auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, herangezogen werden, in dem die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind. Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

15. Denkmalschutz

- a) Im Plangebiet befinden sich potenziell fossilführende Gesteine mit erdgeschichtlicher Archivfunktion. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte, Koblenz zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an 0261-6675-0.
- b) Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind Finder*in, Eigentümer*in des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte oder Leiter*in der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

16. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber*innen von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Ver-

kehrswesen, Ausgabe 2013 bezgl. Bebauung / Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.

17. Bauschutzbereich - Flugplatz

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des zivilen Flugplatzes Bitburg und des militärisch genutzten Flugplatz Spangdahlem gemäß § 12 i.V.m. § 13 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

18. Bauschutzbereich – Straßen / Sonstige straßenrechtliche Anforderungen

- a) Das Plangebiet tangiert die anbaufreie Zone der klassifizierten Straße K 91
- b) Im Einfahrtsbereich der Erschließungsstraße auf die klassifizierte Straße sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Die Anlage von Parkplätzen / Stellplätzen oder Mauern / Zäunen / Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind unzulässig.
- c) Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zu klassifizierten Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke (insbesondere: Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, Baugruben und Gräben, Baugrund-Geländebruchberechnungen) und in eigener Verantwortung der Bauherren bzw. dessen Planverfasser hergestellt werden. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind vom Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu dessen Lasten.
- d) Ohne Zustimmung des zuständigen Landesbetrieb Mobilität darf den straßeneigenen Entwässerungsanlagen kein gesammeltes Oberflächenwasser bzw. Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.
- e) Hinsichtlich geplanter Anpflanzungen entlang der freien Strecke klassifizierter Straßen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Bepflanzungsmaßnahmen haben in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei zu erfolgen.

19. Überlagerung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Ober Leinenhaus" überlagert einen Teil des Bebauungsplanes "Auf Burggarten".

Diese Textfestsetzungen in separater Fassung sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Pickließem, Teilgebiet: "Ober Leinenhaus".

-Ausfertigung-

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bauleitplanes werden bekundet.

Pickließem,2024

(S)

Edgar Comes
(Ortsbürgermeister)

Rechtsgrundlagen - Stand: 22.12.2023**- werden zum Satzungsbeschluss nochmal auf Aktualität geprüft -**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl., S. 403)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I, Nr. 409)
6. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I, Nr. 202)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. °2240)
9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I, Nr. 409)
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl., S. 118)
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl., S. 543)
13. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl., S. 413)
14. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
15. Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl, S. 198) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl, S. 209)
16. Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplatzanlagen Rheinland-Pfalz (Garagen- und Stellplatzanlagenverordnung - GarStellVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2022 (GVBl., S. 445)