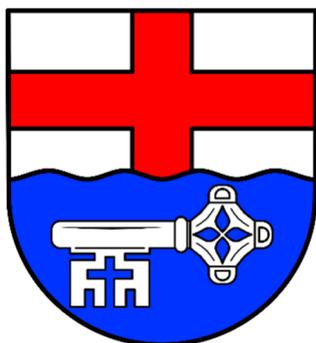
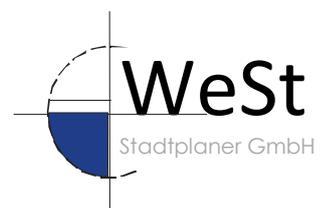


2024

OG Sülml Bebauungsplan "Sportplatz"



Vorentwurf
Textfestsetzungen
Mai 2024



Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe max. 6,50 m.

Begriffsdefinitionen:

Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend der auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablone - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 6,5 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundfläche (GR) ist im Bebauungsplan auf **max. 1.000 m²** festgesetzt.

Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf: Grill- und Schutzhütte mit zugeordneten Spielanlagen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie „Parkplatz“ festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Sportplatz für Fußball und andere Ballspiele
Zulässig ist auch ein Vereinsheim und Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen, Flutlichtanlage, Werbeanlagen, Trainerbänke etc.) die dem Sportplatz zugeordnet sind.
Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen.

B. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Kompensationsmaßnahmen (K)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen (K) durchgeführt:

Maßnahme 1 (K1): Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Mähwiese

Die Maßnahme erfolgt auf einem in der Planzeichnung markierten Teilstück des Plangebietes. Hierbei ist wichtig, dass diese Fläche durch die neuangelegte Baumhecke von den öffentlichen Bereichen abgetrennt ist. Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- **Einsaat/ Nachsaat:** im ersten Schritt sollte eine Einsaat/Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann Region 7/9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersät. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
- Die Fläche ist mit einem Zaun oder ähnlichem klar auf der Parzelle abzugrenzen
- **Mahd:** Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
- **Kein Mulchen**
- **Düngung:** Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
- **Pflege:** Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- **Beweidung:** kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

Maßnahme 2 (K2): Anlage eine Baumhecke

Entsprechend der Planzeichnung (mit K2 markierte Fläche) ist eine Baumhecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen.

- Es sind heimische Sträucher und Bäume: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch, zu verwenden.
- Ausgefallene Sträucher und Bäume sind nachzupflanzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf.
- Die Pflanzung wird als „Gleichschenkliger Dreieckverband“ ausgeführt: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichschenkliges Dreieck. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der sowohl eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft als auch für eine Vielzahl von Lebewesen ein hochwertiges Habitat darstellt.
- Die festgesetzte Hecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

- Rückschnitte der Gehölzpflanzungen sind innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober – Ende Februar) zulässig.
- Im Folgenden wird eine Auswahl von heimischen nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.
 - Prunus spinosa – Schlehe, verpflanzt (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
 - Crataegus monogyna – Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
 - Salix purpurea – Purpur-Weide, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
 - Cornus mas – Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
 - Corylus avellana – Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
 - Carpinus betulus – Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
 - Acer campestre -- Feldahorn
 - Verschiedene Wildobstarten

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

K1+ K2: In der nächsten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen

Private Zufahrten und Verkehrsflächen sollen mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien befestigt werden (wie wassergebundener Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundener Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien). Nicht rückhaltbares Niederschlagswasser ist in öffentliche Systeme einzuleiten.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen: Der auf dieser Fläche Bestand an Bäumen und Sträuchern ist auf Dauer zu erhalten.

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG):

Die „Neuanlage von Strauchhecken“ ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die dem Satzungsbeschluss folgt, und wird den Gemeinbedarfsflächen und der öffentlichen Grünflächen unmittelbar zugeordnet.

Hinweise

Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Hinweise Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit). Die Rodung der eventuell für Parkplätze zu fällenden Bäume muss im Herbst/Winter erfolgen.
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
- V4 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V5 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V6 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V7 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V8 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V9 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V10 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

Pflanzliste

Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung			
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	Bäume II. Größenordnung	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sträucher			
Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>	Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>

Liste regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten		Birnsorten	Pflaumen
Apfel von Groncels Boikenapfel Danziger Kantapfel Geflammtter Kardinal Gelber Bellefleur Graue Herbstrenette	Großer Rheinischer Bohnapfel Haux Apfel Landsberger Renette Prinz Albrecht von Preußen Roter Eiserafel Signe Tilish	Gellerts Butterbirne Grüne Jagdbirne Poiteau Wasserbirne	Hauszwetsche Löhrpflaume
			Süßkirschen
			Braune Leberkirsche Große Schwarze Knorpel Schneiders Späte Knorpel

C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

- Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
- Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
- Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
6. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.