



# Ortsgemeinde Oberweiler

## Bebauungsplan „Bitburger Straße - Ober dem Tal“ gemäß § 13b BauGB

**Textliche Festsetzungen**  
**Stand: 20. September 2021**

**Entwurf**

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>3</b>
1.2.1	Grundflächenzahl .....	3
1.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	3
1.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	3
<b>1.3</b>	<b>HÖHENLAGE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>BAUWEISE</b> .....	<b>4</b>
<b>1.6</b>	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1.7</b>	<b>FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1.8</b>	<b>RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</b> .....	<b>5</b>
<b>1.9</b>	<b>FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>5</b>
<b>1.10</b>	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>SACHLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE</b> .....	<b>6</b>
2.2.1	Dachform und Dachneigung .....	6
2.2.2	Dacheindeckung .....	7
2.2.3	Dachaufbauten.....	7
2.2.4	Fassaden und Wandgestaltung .....	7
<b>2.3</b>	<b>WERBEANLAGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>2.4</b>	<b>GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</b> .....	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>ANHANG – PFLANZLISTEN</b> .....	<b>11</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

### **WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO**

#### **I. Allgemein zulässig sind:**

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

#### **II. Ausnahmsweise zulässig sind:**

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

#### **III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:**

1. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Schank- und Speisewirtschaften.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone mit II (zwei) als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

#### Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude als Höchstmaße festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks<sup>1</sup> und der Oberkante der Dachhaut.  
Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.
- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

#### Die Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudehöhe betragen

- Für das Plangebiet sind gemäß Festsetzung unter 2.2.1 nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig.
- Hierfür gelten folgende Höchstwerte:  
maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>): 7,00 m  
maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>): 11,00 m

### 1.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) folgendermaßen bestimmt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 1,50 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse, in Gebäudemitte, liegen. Ferner darf sie eine Mindesthöhe von 0,10 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse, in Gebäudemitte, nicht unterschreiten.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Balkonen, Eingangsüberdachungen u.Ä. über die Baugrenze in bis maximal 1,0 m zulässig.

### 1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone als offene Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

<sup>1</sup> Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

## 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im Plangebiet auf drei beschränkt.

## 1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden.

Überdachte Stellplätze (Carports) können ausnahmsweise auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche, zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke (ab der hinteren Baugrenze) in einer Größe von maximal 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums pro Grundstück zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

## 1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den Grundstücken im Plangebiet ist das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) mit einem Volumen von mindestens 50 Liter pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksflächen zurückzuhalten, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

Für die Regenwasserrückhaltung kommen offene Erdmulden, Retentionszisternen, Sickerschächte und ähnliche Systeme in Frage. Die Anlagen sind mit einem gedrosselten Notüberlauf an den Regenwasserkanal in der Bitburger Straße nach Vorgabe der Verbandsgemeindewerke zu versehen.

## 1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen sowie deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist.

Hierfür kommen offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge in Frage.

Eine Versiegelung, insbesondere in Form von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten), ist nur in einem Flächenumfang von höchstens 20% der nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Zugänge, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen usw. benötigten Grundstücksflächen zulässig.

### 1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße<sup>2</sup> sind mindestens 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten „4 Anhang/ Pflanzlisten“, auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können; hiervon ist zur Straßenraumbegrünung mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

### 2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

### 2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.2.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachform und -neigung einheitlich auszuführen.

Alle Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Von der Festsetzung der zulässigen Dachneigung für Hauptgebäude kann gemäß § 88 Abs. 7 i.V.m. § 69 LBauO im Einzelfall eine Abweichung in folgendem Rahmen zugelassen werden:

- Die festgesetzte Mindestdachneigung von 25° kann ausnahmsweise bis zu einer Neigung von 10° reduziert werden, sofern eine extensive Dachbegrünung vorgenommen wird.
- Für Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie etwa Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Verbindungsbauteile zwischen zwei Hauptgebäuden, Dachterrassen u.Ä. sofern ein Flächenanteil in Bezug auf die Grundfläche der Hauptgebäude von höchstens 20 % nicht überschritten wird.

---

<sup>2</sup> Für die Pflanzverpflichtungen je „angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße“ gilt folgendes:

Bei Grundstücken von 400 m<sup>2</sup> (= Mindestgröße) bis zu 500 m<sup>2</sup> Größe sind 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen, bei Grundstücken von mehr als 500 m<sup>2</sup> bis zu 1.000 m<sup>2</sup> 2 Laubbäume und /oder Obsthochstämme regionaler Sorten und 10 Sträucher gemäß Artenlisten, usw.

## 2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung zulässig sind

- Natur- und Kunstschiefer sowie Dachpfannen / -ziegel in den Farbbereichen dunkelgrau / anthrazit bis schwarz in matter Ausführung,
- Stehfalz-Metalleindeckungen in patiniertem zink- und anthrazitfarbenem Blech und
- begrünte Dächer.

Die Verwendung glänzender Materialien für die Dacheindeckung ist unzulässig.

Dacheindeckungen bei Doppelhäusern sind in einer einheitlichen Färbung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können in Dachflächen integriert werden.

## 2.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bis zu einer Breite von maximal 50 % der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einhalten. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

## 2.2.4 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind als Putz- und/ oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Metallpaneelen in untergeordnetem Umfang, bis zu 20% der jeweiligen Ansichtsfläche der Fassade zulässig.

Glänzende und glasierte Fassadenmaterialien sind als Außenanstriche unzulässig. Unzulässig sind zudem Lacke oder Ölfarben.

Ebenfalls nicht zulässig sind Holzblockhäuser in Vollstammbauweise und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen.

## 2.3 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Je sichtbar in Erscheinung tretender Fassade ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage wird auf ein Maß von maximal 1 m<sup>2</sup> begrenzt.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auch freistehende Werbeträger dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und dauerhafte Spannblätter mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## 2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Mulch, Hackschnitzel, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Auf die Festsetzungen gemäß Punkt 1.9 wird verwiesen.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

## 2.5 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische, lebende Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beerensträucher), Natursteinmauern, Gabionen sowie Holzzäune zulässig.

Metall- und Drahtzäune können zugelassen werden, wenn Sie in Hecken oder Sträuchern integriert angebracht werden und optisch nicht in Erscheinung treten.

Einfriedungen auf der straßenzugewandten Seite sind erst ab einer Tiefe von 5,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der erschließenden Bitburger Straße, zulässig und dürfen von hier bis zur vorderen Baugrenze eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Dahinter (ab der vorderen Baugrenze bis zu rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

## 3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN

1. Auf die Vorschriften des § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz –Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen- wird hingewiesen.
2. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen der RAS 06 -Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen- anzuwenden.
3. Um den in der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
4. Bei der Herstellung von Straßen ist die "Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" in der Fassung vom 13.11.2006 zu beachten.
5. Auf die möglichen Lärmimmissionen aufgrund der Nähe des Verkehrslandeplatzes Bitburg wird hingewiesen. Ein Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen besteht nicht.
6. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen.
7. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breiten von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträge ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland



- GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom sollte 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Die Kosten für die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen sind vom Erschließungsträger zu tragen.
8. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
  9. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
  10. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
  11. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
  12. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen
  13. Auf die sorgfältige Standortsauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
  14. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
  15. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

16. Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollten über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigt werden.
17. 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.
18. Der 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu beachten.
19. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
20. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995) 'Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier' zu beachten.
21. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen
22. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

---

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Bitburger Straße – Ober dem Tal“ der Ortsgemeinde Oberweiler

Oberweiler, den \_\_\_\_\_

---

Nico Steinbach, Ortsbürgermeister

### Ausfertigung

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

Oberweiler, den \_\_\_\_\_

---

Nico Steinbach, Ortsbürgermeister

## 4 ANHANG – PFLANZLISTEN

### Obsthochstämme

#### Apfelsorten:

Bohnapfel  
 Boskoop  
 Winterrambour  
 Eiserapfel  
 Kaiser Wilhelm  
 Schafsnase  
 Luxemburger Renette  
 Wiesenapfel

#### Birnensorten:

Pleiner Mostbirne  
 Nägelschesbirne  
 Gute Graue  
 Pastorenbirne  
 Alexander Lukas  
 Schweizer Wasserbirne

#### Zwetschge / Mirabelle:

Hauszwetschge  
 Ortenauer  
 Nancy

#### Kirschen:

Büttners Knorpelkirsche  
 Schneiders späte Knorpel

### Laubbäume und Sträucher zur ‚Inneren Durchgrünung / Straßenraumbegrünung‘

#### Laubbäume:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

Sträucher:

verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	-	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	-	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder