

**Ortsgemeinde Zemmer
Ortsteil Rodt**



**1. Änderung / Ergänzung
des Bebauungsplanes**

„Friedbüsch II / III“

Textliche Festsetzungen

Diese Textfestsetzungen haben den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 10 BauGB beigelegt.

54290 Trier, den
Kreisverwaltung des Landkreises
Trier-Saarburg

Im Auftrag:

(S)

Mai 2016

Satzung

Karst  **GeoData**
Städtebau, Umwelt- und Naturschutz GmbH

Südring 4 - 54634 Bitburg
Tel.: 06561/9559-0 - Fax: 06561/9559-90
E-Mail: info@ralf-karst.de - Internet: www.ralf-karst.de



1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE	FESTSETZUNGEN	GEMÄß	
	BAUGESETZBUCH			1
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)			1
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)			2
	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BAUNVO i. V. m. § 17 BAUNVO)			2
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BAUNVO).....			2
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) (§ 20 BAUNVO)			2
	HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 3 SATZ 1 BAUGB).....			2
	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BAUNVO).....			2
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen			3
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen			4
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)			4
1.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind			4
1.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses			4
1.8	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote			5
1.9	Sonstige grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen			8



2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	9
2.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen	9
	DACHFORM	9
	DACHNEIGUNG	9
	DACHEINDECKUNG	9
	DACHAUFBAUTEN.....	9
	ÄUßERE GESTALTUNG	10
	WERBEANLAGEN	10
2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	11
2.3	Gestaltung von Einfriedigungen	11
2.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	11
2.5	Stützmauern	11
2.6	Abfallbehälter	12
2.7	Flüssiggasbehälter	12
3	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	13



1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans „Friedbüsch II / III“ liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Friedbüsch II / III“. Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Für einen Teilbereich der „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in einer öffentlichen Grünfläche“ und der Grünfläche mit Baumanpflanzungen werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Festsetzungen getroffen.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden die Festsetzungen weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedbüsch II / III“ bezüglich der Nutzung als allgemeines Wohngebiet übernommen, um beidseits der Straße vergleichbare Nutzungsbedingungen zu schaffen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:

- 1) Wohngebäude
- 2) die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 3) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- 1) Anlagen für Verwaltungen



- 2) Gartenbaubetriebe
- 3) Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt (§ 17 BauNVO; s. Nutzungsschablone).

Eine Überschreitung der GRZ ist bis zu 20 vom Hundert für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachraum befinden muss. Vollgeschosse im Dachraum sind gem. § 2 Abs. 4 LBauO Geschosse, die über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Bei Erschließung eines Gebäudes ist die Oberkante der höchsten an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche der Bezugspunkt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Traufhöhe (TH):

Für Haupt- und Nebendächer ist eine Traufhöhe (TH) von 8,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Traufseite gemessene Maß zwischen der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte, als unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut (Trauflinie) als oberem Bezugspunkt.



Firsthöhe (FH):

Die Firsthöhe darf 11,00 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der äußeren Schnittkante der beiden Dachschenkel.

Drempel, Kniestock:

Ein Kniestock oder Drempel ist bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig, wenn die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.

Unter Drempel oder Kniestock ist die Differenz zwischen der Höhenlage der Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und der Höhenlage der Schnittkante zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen.

Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstückes nicht unterhalb der Straßenbegrenzung liegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt – gemessen ab der höchsten angrenzenden Verkehrsfläche - hinausragen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO).

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO beschrieben.

Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung dargestellt. Eine Abweichung von der Hauptfirstrichtung ist nur dann zulässig, wenn eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie anders nicht möglich ist.

Bei Winkelbauten darf der von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichende First maximal gleichlang und gleichhoch dem Hauptfirst sein.

Es dürfen maximal zwei Grundstücke zu einem Objekt (Gebäude) zusammengefasst werden.



1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

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

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. v. § 14 BauNVO sind im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zu errichten. Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für jede Wohneinheit ist auf dem dazugehörigen Grundstück eine Garage oder ein Carport nachzuweisen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude, d.h. pro auf eigenem Grundstück errichtetem Einzelhaus, bzw. pro auf eigenem Grundstück errichteter Doppelhaushälfte, zulässig.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Ein- bzw. Ausfahrten der Wohngrundstücke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und 16 BauGB)

Um das Außengebietswasser vor der geplanten Bebauung abzufangen, wird ein Graben südöstlich der Bebauung angelegt, der den derzeitigen Graben ersetzt, und die vorhandene Mulde am südöstlichen Rand des Neubaugebietes vergrößert. Somit wird eine Verschärfung des Direktabflusses vermieden.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen der Baugrundstücke, einschließlich der Dachflächen, ist nach Südosten in den auch zur Außengebietsentwässerung vorgesehenen



Graben einzuleiten. Gegebenenfalls sind bei der Verlegung von Leitungen im Bereich der Fläche A1 Schutzmaßnahmen aufgrund der Gehölzbepflanzung vorzusehen.

Private Maßnahmen verbessern die Gesamtsituation und sind daher empfehlenswert aber nicht zwingend erforderlich. Es wird empfohlen, dass das auf den Dachflächen und auf den befestigten und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in flachen Erdmulden im Südosten der Grundstücke mit einem Volumen von 50 l/m² versiegelter Fläche der belebten Bodenzone zuzuführen. Diese Mulden sind mit einem breitflächigen Notüberlauf nach Südosten auszustatten, der das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone in den dort gelegenen Graben einleitet.

Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung (VG-Werke Trier-Land) sind zu beachten.

1.8 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Erhaltung bestehender Gehölze

Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ist nach der endgültigen Grundstückseinteilung, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes ist, die Bebaubarkeit einer Fläche erheblich beeinträchtigt, so ist die Möglichkeit zur Umpflanzung zu prüfen.

Einzelbaumanpflanzungen

Die Anpflanzungen sind entsprechend der Planzeichnung durchzuführen. Zwischen den Bäumen darf ein Abstand von 10 m nicht unterschritten werden.

Die Bäume sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Es wird empfohlen sich auf eine Baumart gemäß der Pflanzenliste festzulegen.

Heckenanpflanzungen zur randlichen Eingrünung (A1)

Am südlichen Rand der Wohngebietsfläche ist die Pflanzung einer 5 m breiten, 2-reihigen Hecke gemäß Pflanzschema mit o.g. heimischen Gehölzarten vorgesehen. Der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern hat 1,5 m zu betragen. Der Abstand der Reihen beträgt



ebenfalls 1,5 m. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen, um möglichst schnell eine blickdichte Hecke zu erhalten. Dabei werden auch feuchteliebende Arten gemäß der Pflanzliste eingesetzt, da das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen dem östlich gelegenen Graben zugeleitet wird und somit im Bereich der Hecke feuchtere Bodenverhältnisse vorliegen können.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Retentionsfläche (A2)

Der Graben zur Ableitung des Außengebiets- und Niederschlagswassers in die vorhandene Rückhaltemulde ist naturnah auszuformen und mit möglichst flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen und unverzüglich nach Fertigstellung mit einer Regelsaatgut-Mischung für wechselfeuchte Standorte (RSM 7.3) einzusäen. Der Graben ist zwei Mal im Jahr abzumähen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Der Graben ist von Einträgen (z. B. Laub) freizuhalten und vor Bodenverdichtungen (z. B. durch Nutzung als Lagerplatz, Befahren etc.) zu schützen. Dies gilt auch für den Bereich westlich des Grabens, der zur Vergrößerung der vorhandenen Mulde dient.

Brachesaum (A3)

Die Grünstreifen sind extensiv zu nutzen. Ein Umbruch oder eine Einsaat sind nicht zulässig. Es dürfen weder Dünger noch Pestizide auf die Fläche aufgebracht werden. Die Fläche ist ein Mal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen.

Pflanzlisten

Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind gemäß Textfestsetzungen bzw. Pflanzschema durch Planzeichen umzusetzen.

Es ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen, heimischer, standortgerechter Laubarten gemäß nachstehender Listen zulässig.



Baumanpflanzungen:

Pflanzqualitäten: StU 12-14 m.B.

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata

Heckenanpflanzungen zur randlichen Eingrünung (A1):

Pflanzqualitäten: verpflanzt, mind. 80-100 cm, 3-4 Triebe.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Feld-Rose	Rosa arvensis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus



Hinweis:

Es sind bei den Pflanzungen die gesetzlichen Abstände gemäß §§ 44-47 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

1.9 Sonstige grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind vor der Nutzungsfähigkeit der ersten, in die entsprechende Versickerungsmulde entwässernde bauliche Anlage herzustellen. Vor Inbetriebnahme ist eine geschlossene Grasnarbe zu entwickeln.

Die Anpflanzung der Strauchhecke (A1) und die Einzelbaumanpflanzungen sind mit Nutzungsfähigkeit des ersten auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) herzustellen.

Die Grünflächen (A2, A3) sind mit Nutzungsfähigkeit des ersten auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes in der nächstmöglichen Vegetationszeit (Oktober bis Anfang April) herzustellen.

Der Ausbau der Außengebietsentwässerung (A2), die Anpflanzung einer Strauchhecke (A1), und der Brachesaum (A3) sind zu 100% den Eingriffen auf den Grundstücken zuzuordnen.

Die Einzelbaumanpflanzungen zählen zum Kompensationsumfang des B-Plans „Friedbüsch II / III“.



2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Mansarddächern, versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatzmaß von 2,50 m, Zeltdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes.

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Bereich WA1 Dachneigungen von Hauptgebäuden von 11° bis 45° zugelassen und im Bereich WA2 Dachneigungen von 11° bis 60°.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nicht glasiert in jeweils nur einer dunkelfarbigen und einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen. Es dürfen keine hellen und stark auffallenden Farben verwendet werden. Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen zu decken.

Für untergeordnete Teilbereiche (Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer) ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech oder Kupfer zulässig. Eine Dachdeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig und darf ein Fünftel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Gesamtbreite von zwei Drittel der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite. Ihre Firstlinie soll, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (Schornsteine, Antennen), mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteiles liegen. Sie müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.



Die maximale Breite von Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material an das Hauptdach anzupassen.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig. Fledermausgauben sind nicht zugelassen.

Äußere Gestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Holz auszuführen. Verkleidungen in untergeordnetem Umfang mit nicht glänzendem, strukturierten zink-/titanfarbigem Blech sind zulässig.

Die Verwendung von Sandsteinen bzw. Sandsteinverkleidungen zur Herstellung von Sockeln, Gewänden und Gesimsen ist zulässig.

Unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen sowie die Verwendungen von sonstigen glänzenden Materialien.

Unzulässig sind Holzhäuser in runder Vollstammbauweise bzw. Holzblockbauweise.

Die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen, der außen liegenden Mauern und der Grundstückseinfriedigungen sowie sonstiger außen sichtbarer Konstruktions- und Gestaltungselemente sind in Farbe und Formgebung, Struktur und Materialauswahl landschaftsgerecht abzustimmen. Es sollen nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) verwendet werden.

Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassaden- und Wandmaterialien.

Glänzende Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben, sind als Außenanstrich der Wandflächen unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden nur für zulässige Nutzungen entsprechend des Punktes 1.1 der textlichen Festsetzungen, und zwar ausschließlich eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit bis zu einer Größe von 1,50 m² pro Gebäude, zugelassen.

Werbeausleger sind so anzuordnen, dass die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.



2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken (Fußwege, Stellplätze, Einfahrten, Terrassenflächen) sind mit offenfugigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Bei Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen werden heimische Baum- und Straucharten empfohlen.

2.3 Gestaltung von Einfriedigungen

Für Einfriedungen der Grundstücke sollen nur landschaftstypische Hecken und Sträucher sowie Zäune verwendet werden. Es sind auch Natursteinmauern oder natursteinverblendete Betonmauern sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

Auf der straßenzugewandten Seite dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m, gemessen ab der tatsächlich ausgebauten unmittelbar angrenzenden Straßenoberfläche, nicht überschreiten.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren privaten Flächen bis zu einer Tiefe von 3,00 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie – zulässig und vom Eigentümer zu dulden, dass gleiche gilt für sonstige Teile der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 0,40 m.

2.5 Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb der Grenzen der privaten Grundstücke zulässig, wenn sie zur Herstellung von Gebäuden oder den Gebäuden zugeordneten Freiflächen und Stellplätzen erforderlich sind. Sie sind als Natursteinmauerwerk oder als Betonmauer mit Natursteinverblendung oder mit Begrünung auszubilden.



2.6 Abfallbehälter

Stellplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind gestalterisch so zu integrieren, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

2.7 Flüssiggasbehälter

Flüssiggasbehälter sind so aufzustellen und abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht eingesehen werden können. Sie dürfen generell nicht vor der vorderen Baugrenze zur Aufstellung gelangen.



3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Sonstige zu beachtende Vorschriften

1. Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18915.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu beachten.
4. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 1054 einzuholen.
5. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal erhöhtes bis hohes Radonpotential ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes im Rahmen der konkreten Objektplanung werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge und Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagekräftige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen an mehreren Stellen, mindestens



6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird vom LGB angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

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

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Weiterführende



Informationen zum Thema Radonschutz in Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Ferner steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

6. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sind zu berücksichtigen.
7. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der 11. Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
9. Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken erfolgt nach § 22 LWG i. V. m. § 25 WHG.
10. Versickerungsflächen sind freizuhalten von Lagermaterial, Bauschutt und sonstigen Ablagerungen. Dem Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen ist vorzubeugen.

Als weitere Maßnahme zum Rückhalt von Niederschlagswasser und damit der hydraulischen Entlastung der zentralen Versickerungsmulde wird der Einbau von sog. Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken zur Brauchwassernutzung mit zusätzlichem Volumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser empfohlen. Ebenfalls kann das anfallende Niederschlagswasser in flachen Erdmulden mit einem Volumen von 50 l/m² versiegelter Fläche der belebten Bodenzone zugeführt werden. Diese Mulden erhalten einen Notüberlauf, der an zentrale Entwässerungssystem (Regenwasserkanal) anzuschließen ist.

11. Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung (Verbandsgemeindewerke Trier-Land) sind zu beachten.
12. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.
13. 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, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum, Tel: 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, Tel.: 06131-20 16 400, Fax: 06131-20 16 444 mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

14. Da im Plangebiet fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt sind, ist der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen.
15. 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.
16. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist der Telekom Deutschland GmbH eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu ermöglichen, die im Bebauungsplan „Friedbüsch II / III“ dargestellt sind. Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 muss vorgenommen werden und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger hat zu erfolgen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den



Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird, diese sollten 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

17. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Trier-Land eingesehen werden.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes „Friedbüsch II / III“ der OG Zemmer

Zemmer, den _____

(S)

Edgar Schmitt
(Ortsbürgermeister)