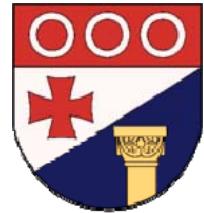


Ortsgemeinde Fließem



**Bebauungsplan
für das Gebiet „Zwischen den Wegen“**

Textliche Festsetzungen

November 2017

Satzung

Karst  **GeoData**
GmbH

Städtebau, Umwelt- und Naturschutz

Bahnhofstraße 35 - 54634 Bitburg
Tel.: 06561/9559-0 - Fax: 06561/9559-90
E-Mail: info@ralf-karst.de - Internet: www.ralf-karst.de



	FESTSETZUNGEN	GEMÄß
1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE BAUGESETZBUCH		1
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)		1
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO).....		2
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ).....		2
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE.....		2
1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)		2
1.4 Höhenlage der Baukörper		2
1.5 Überbaubare Grundstücksflächen		2
1.6 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen		3
1.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen		3
1.8 Zahl der Wohnungen.....		3
1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....		3
1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses		3
1.11 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote		4
1.12 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
FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG.....	10
FARBGESTALTUNG	10
WERBEANLAGEN.....	11
2.2 Anzahl der Garagen und Stellplätze.....	11
2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	11
2.4 Gestaltung von Einfriedigungen und Abgrenzungen	11
2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	12
2.6 Stützmauern	12
2.7 Abfallbehälter.....	12
2.8 Abfallentsorgung.....	12
3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	13
3.1 Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen	13
3.2 Sonstige zu beachtende Vorschriften	15



1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH

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

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

MD = Dorfgebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgeräten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Alle weiteren Arten der Nutzung und insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls unzulässig.



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 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur bis zu 20 %, bis zu einer GRZ von 0,36, zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für Haupt- und Nebendächer ist eine Firsthöhe (FH) als Höchstmaß festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche in Straßenmitte, gemessen rechtwinklig zur Mitte der straßenseitigen Hauptgebäudefassade heranzuziehen.

MD1: Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m.

MD2: Die maximale Firsthöhe beträgt 12 m.

1.4 Höhenlage der Baukörper

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe:

Erdgeschossfertigfußbodenhöhen unterhalb der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche sind unzulässig.

MD1: Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen dürfen nicht mehr als 0,5 m über die erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

MD2: Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen dürfen nicht mehr als 0,5 m über die derzeitige Geländeoberkante hinausragen. Die Geländehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung mittels Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.



1.6 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen

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

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten.

Wohngebäude müssen parallel zu der an der Straße gelegenen Baugrenze ausgerichtet sein (traufständig).

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Dritteln des Hauptfirstes.

Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung dargestellt.

1.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.8 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der je Wohnhaus zulässigen Wohneinheiten wird auf maximal zwei begrenzt.

1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan als Sichtdreiecke markierten Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Stapelung) und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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

1.10 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. 14 und 16 BauGB)

Zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind durchlässige Flächenbeläge zu verwenden (z. B. Drainagepflaster, Sickersteine o. ä.), sofern nicht aus statischen oder



wasserwirtschaftlichen Gründen eine weitergehende Befestigung nachgewiesenermaßen zwingend erforderlich ist.

Der Oberflächenabfluss von befestigten oder überbauten Flächen ist über eine Regenwasserleitung zu sammeln und in den südöstlich gelegenen Graben einzuleiten. Dieser führt zu einem neu zu errichtenden Graben. Dieser wird mit einem Notüberlauf ausgestattet, der in den vorhandenen Graben (Röscheltergraben) inmitten einer Gehölzstruktur führt. Dieser Graben (Röscheltergraben) mündet in ein Gewässer III. Ordnung, den Klingelter Graben.

Die Regenwasserbewirtschaftungsanlagen sind vor Befahrung mit schweren Baufahrzeugen zu schützen.

1.11 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

Auf jedem Baugrundstück sind 3 großkronige Bäume gemäß der nachstehenden Liste zu pflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume (siehe oben) dürfen auf die erforderliche Stückzahl angerechnet 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.

Heckenanpflanzungen (A1)

Entsprechend der Planzeichnung ist eine 6 m breite, 4-reihige Hecke gemäß nachstehender Artenliste mit heimischen Gehölzarten zu pflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern hat 1,5 m zu betragen. Der Abstand der Reihen beträgt 1 m. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen, um möglichst schnell eine blickdichte Hecke zu erhalten.



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

Ein Pflanzschema wird dabei nicht vorgegeben, da es sich nicht um eine einzelne durchgehende Anpflanzung handelt, sondern um eine stückweise Anpflanzung auf den privaten Flächen. Im Rahmen der Artenliste können die Arten ausgewählt werden. Auf den privaten Flächen ist jeweils eine 3 m breite Hecke zu pflanzen.

Hinweise:

Nach § 44 LNRG müssen weniger stark wachsende Bäume einen Abstand von 1,5 m von der Grenze einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppelt sich gemäß § 46 (1) LNRG der Abstand.

Nach § 45 LNRG müssen Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m von der Grenze einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppelt sich gemäß § 46 (1) LNRG der Abstand.

Pflanzlisten

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Textfestsetzungen bzw. durch Planzeichen umzusetzen.

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



Einzelbaumanpflanzungen

Bäume: Pflanzqualität: StU 12-14 m.B.

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>



Heckenanpflanzung (A1):

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

Bäume: Pflanzqualität: StU 12-14 m.B.

Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>



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

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)

Die unter Punkt 1.10 aufgeführten Pflanzungen (Einzelbaumanpflanzungen und Heckenanpflanzungen) sind jeweils mit Nutzungsfähigkeit der ersten auf dem jeweiligen Baugrundstück errichteten baulichen Anlage in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) durchzuführen.

Die Maßnahmen sind den Eingriffen auf den Baugrundstücken zu 100 % zuzuordnen. Aufgrund der schon bestehenden befestigten Wirtschaftswege erfolgt keine zusätzliche Versiegelung durch die geplanten Erschließungsanlagen.



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 geneigte Dachformen zulässig, Flachdächer und Sheddächer sind unzulässig.

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 20° bis 45° zugelassen.

Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen zu decken. Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind ebenfalls Faserzementwellplatten und die Eindeckung mit Trapezblech zulässig.

Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Für untergeordnete Teilbereiche (Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer) ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech oder Kupfer zulässig.

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

Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Addition ihrer Einzelbreiten zusammen die Hälfte der Trauflänge (Mauerwerksmaß) nicht überschreitet. Die Dachneigung der Dachaufbauten hat sich an der Neigung des Hauptdaches zu orientieren.



Ihre Firstlinie muss, 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 zusammen nicht die Hälfte der Trauflänge (Mauerwerksmaß) 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.

Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Verkleidungen in untergeordnetem Umfang mit nicht glänzenden Materialien wie Holz, Blech oder Natursteinen sind zulässig.

Die Verwendung von Natursteinen 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 sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen.

Farbgestaltung

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 sind nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse und helle Farbtöne (Pastelltöne) zu verwenden.

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 dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulichem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,50 m² nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit wechselnden Farben, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht erlaubt.

Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Anzahl der Garagen und Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (Garage/Carport und Stauraum) zu schaffen, für gewerbliche Nutzungen pro Arbeitnehmer jeweils ein Stellplatz.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind als gärtnerische Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz benötigt werden. Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen (wie Fußwege, Stellplätze für Pkw, Terrassenflächen) sind mit offenfugigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern nicht aus sonstigen Gründen andere Beläge zwingend erforderlich sind. Geeignet hierfür sind z. B. Drainagepflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. a.

2.4 Gestaltung von Einfriedigungen und Abgrenzungen

Für Einfriedungen der Grundstücke sind auf der straßenzugewandten Seite landschaftstypische Hecken und Sträucher zu verwenden. Natursteinmauern oder natursteinverblendete Betonmauern sowie Holzzäune sind ebenfalls zulässig.

Auf der straßenzugewandten Seite dürfen die Mauern eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten (angrenzende Verkehrsfläche ist maßgebend). Die maximale Höhe für Zäune oder Hecken soll 2,00 m betragen.

Alle Einfriedungen und Abgrenzungen müssen einen Abstand von 0,50 m zur Fahrbahn einhalten.



2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und, wenn möglich, durch weiche Böschungen mit wechselnden Neigungen von 1:3 bis 1:1,5 auszugleichen.

2.6 Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen 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.

2.7 Abfallbehälter

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

2.8 Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über die Otranger Straße und über die auszubauenden Erschließungsstraßen, die als Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Planzeichnung dargestellt sind.



3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen

Die Maßnahmen auf den Ersatzflächen sind in der nächstmöglichen Vegetationsperiode umzusetzen.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (E1) sind vor der Nutzungsfähigkeit der ersten auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten baulichen Anlage herzustellen, um vor Inbetriebnahme eine geschlossene Grasnarbe und somit die Funktionsfähigkeit sicherstellen zu können.

Mit der Extensivierung des Dauergrünlandes mit Baumreihe (E2) und der Schaffung der Sukzessionsfläche (E3) ist spätestens mit Nutzungsfähigkeit der ersten auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten baulichen Anlage in der nächstmöglichen Vegetations- bzw. Pflanzperiode zu beginnen.

Zur dauerhaften Sicherung der rechtlichen und tatsächlichen Durchführbarkeit der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist für das betroffene Flurstück eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Eifelkreises Bitburg-Prüm (untere Naturschutzbehörde) einzutragen. Zur Sicherung der Maßnahmenumsetzung ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Eifelkreis, untere Naturschutzbehörde, abzuschließen.

Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind den zulässigen Eingriffen auf den Baugrundstücken zu 100 % zuzuordnen.

Retentionsfläche (E1)

Die Versickerungs- / Rückhalteeinrichtungen sind naturnah auszuformen und mit möglichst flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszugestalten. Sie sind unverzüglich nach Fertigstellung mit einer Regelsaatgut-Mischung für wechselfeuchte Standorte (RSM 7.3) einzusäen. Die Flächen sind zwei Mal im Jahr abzumähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Sie ist von Einträgen (z. B. Laub)



freizuhalten und vor Bodenverdichtungen (z. B. durch Nutzung als Lagerplatz, Befahren etc.) zu schützen.

Brachesaum (E2)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche E2 ist 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, jedoch nicht vor dem 15.06. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen.

Auf der Fläche E2 ist zudem das Anlegen einer Baumreihe, mindestens 10 Baumpflanzungen, vorgesehen. Der Abstand zwischen den Bäumen hat mindestens 10 m zu betragen. Dabei sind Laubbäume gemäß der nachstehenden Liste und Obstbäume (Hochstämme) vorzusehen. Es sind regionaltypische Sorten bei den Obstbäumen zu pflanzen. Geschnitten werden darf in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar. Dabei sind abgestorbene Gehölze aus naturschutzfachlichen Gründen erhaltenswert und sollen auf der Fläche verbleiben. Diese sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Obstbäume: Hochstamm, Höhe mind. 1,8 m

Hinweis:

Nach § 44 LNRG müssen weniger stark wachsende Bäume einen Abstand von 1,5 m von der Grenze einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppelt sich gemäß § 46 (1) LNRG der Abstand.

Sukzessionsfläche (E3)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche E3 ist der Sukzession zu überlassen. Jegliche Nutzung dieser Fläche ist unzulässig, darunter fällt auch die Nutzung als Viehweide, weshalb



die Fläche von der derzeitigen Beweidung auszuzäunen ist. Einer naturnahen Entwicklung ist Raum zu geben. Es dürfen weder Dünger noch Pestizide auf die Fläche aufgebracht werden.

3.2 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. Für die Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) zu berücksichtigen.
3. 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.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu beachten.
5. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 1054 einzuholen.
6. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Plangebiet, wie auch der überwiegende Teil der VG Bitburger Land 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 Raumluftkonzentration 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. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

7. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sind zu berücksichtigen.
8. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der 11. Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
9. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ und „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu berücksichtigen.
10. Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagwasser erfolgt nach § 14 LWG i. V. m. § 8 WHG.
11. Versickerungsflächen sind freizuhalten von Lagermaterial, Bauschutt und sonstigen Ablagerungen. Dem Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen ist vorzubeugen.
12. Als weitere Maßnahme zum Rückhalt von Niederschlagswasser und damit der hydraulischen Entlastung der zentralen Versickerungsanlagen wird der Einbau von sog. Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung mit zusätzlichem Volumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser empfohlen.
13. Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung (VG-Werke Bitburger Land) sind zu beachten.
14. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.
15. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.



16. 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) mündlich oder schriftlich anzugeben. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0, info@bitburgpruem.de), 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 Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
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. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicher zu stellen. Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen nach DIN 1998 mit der Telekom Technik GmbH wird vorgenommen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen. In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen 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 Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit der Deutschen Telekom



Technik GmbH abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird, dazu wird diese vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert.

19. Zur elektrischen Versorgung des Baugebiets werden geeignete Kabeltrassen benötigt. Diese werden im geplanten Gehweg von einem 1 m Breite entlang der Erschließungsstraße verlegt. Unter Umständen werden Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
20. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Bitburger Land eingesehen werden.

Diese Textfestsetzungen, sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Zwischen den Wegen“ der Ortsgemeinde Fließem

Fließem, den 05.12.2017

(S)

gez.

Anja Esch
(Ortsbürgermeisterin)