

**BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE
GINDORF
TEILGEBIET " IM BUNGERT "**

TEXTFESTSETZUNG

**Faunistisch-Ökologische
Arbeitsgemeinschaft
Auf der Redoute 12
54296 Trier-Kernscheid**

Tel.: 0651 / 91048-0

**Ing.-Büro
Manfred Bach
Kochstrasse 1
54290 Trier**

Tel.: 0651 / 97009-0

**Architekt Diplom-Ingenieur
Lutz Wegener
Oberstiftstrasse 9a
54338 Schweich**

Tel.: 06502 / 3818

Mai 2006

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE GINDORF,
TEILGEBIET "IM BUNGERT"
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese Vorschriften sind Bestandteil der Satzung des verbindlichen Bauleitplanes, Teilgebiet "**Im Bungert**" der **Ortsgemeinde Gindorf**.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S 2850).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 125).
5. Landespflegegesetz (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch die §§ 40 und 43 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
6. Landeswassergesetz (LWG) in der Neufassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch § 65 Euro AnpG vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29).
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 30).
10. Landesstraßengesetz -LStrG- in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155).

BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN NACH DEM
BAUGESETZ GEM. § 9 (1) BauGB

I) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Nutzung wie folgt festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (WA) - BauNVO § 4.
Die Zulässigkeit nach § 4 (2) wird unter 2. in der Weise eingeschränkt, daß Schank- und Speisewirtschaften in diesem Geltungsbereich nicht zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Ausnahmen nach § 4 (3) wird in der Weise eingeschränkt, daß nur die unter 2.: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in diesem Geltungsbereich zulässig sind.

Die unter §4 Abs. (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzung (Beherbergungsbetriebe) wird in der Weise zugelassen, daß es sich hier um einzelne Ferienwohnungen und zusätzliche Fremdenzimmer handelt.

- 2 Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird die Nutzung wie folgt festgesetzt: Mischgebiet (MI) - BauNVO § 6.
Die Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 wird in der Weise eingeschränkt, dass nur die unter Nr. 1 bis 6 aufgeführten Nutzungen zulässig sind.

Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht gestattet.

Für diesen Teilbereich hat der Bauwillige mit der Einreichung der Bauantragsunterlagen einen Nachweis bezogen auf seinen geplanten Betrieb zu erbringen, dass die vom Betrieb ausgehenden Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

- 3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO sind eingeschränkt zulässig. Die Einschränkung bezieht sich auf die im Abs. 1 aufgeführte Kleintierhaltung. Sie wird in der Weise eingeschränkt, dass stark geruchsbelästigende Kleintierhaltungen, wie z.B. Schweinehaltung, ausgeschlossen sind. Untergeordnete Gebäude, wie Gartenlauben, Holzschuppen, Kleintierställe usw. sind im Rahmen der LBauO auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Letzteres gilt sinngemäß auch für die Nebenanlagen wie Einfriedigungen, Anlagen der Gartengestaltung usw.
Die Größe der Kleintierställe wird auf 30,00 m³ begrenzt.

- 4 Gemäß § 9 (1) 6 BauGB sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

- 5 Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 der BauNVO darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl ohne Klammer gilt als Höchstgrenze für die baulichen Anlagen. Diese GRZ beträgt 0,3.

Die zusätzlich in der Klammer angegebene Grundflächenzahl gilt für die weitere Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO, sie beträgt 0,1 und sie kann nicht auf die GRZ der baulichen Anlage, bei Nichtausschöpfen dieser, auf diese GRZ angerechnet werden.

- 6 Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20 (3) BauNVO in Ansatz zu bringen. Die GFZ beträgt 0,6.
- 7.1 Die Bebauung ist als maximale 2-geschossige Bauweise - II - festgesetzt.
- 7.2 Art der Bauweise: offen - o -
- 7.3 Bei der 2-geschossigen Bauweise ist eine Grenzbebauung ausgeschlossen. Bei einer 1-geschossigen Bauweise ist die maximale Frontlänge an der Straßenseite für die Gesamtlänge von Doppelhäusern auf 24,00 m begrenzt.
- 8 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 480,00 m², die Mindestbreite beträgt 18,00 m, die Mindestdiefe beträgt 20,00 m.
- 9 Folgende Ausnahme wird gem. § 31 (1) BauGB zugelassen:
Überschreitung bei Gebäudevorsprüngen der Baugrenze mit der Gebäudeaußenkante um maximal 0,50 m.
Maximale Länge der v.g. Überschreitung: 1/3 der Frontlänge oder Rückseitenlänge des Gesamtgebäudes.
- 10 Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Kellergaragen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Bereich B. Die erforderliche Anzahl von Garagen und Stellplätzen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 04.08.1995 (MinBl. 1995 S. 350) "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" und der Anlage: Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs u n d nach der tatsächlichen Fahrzeuganzahl der Bewohner des Gebäudes auf dem Grundstück.

II) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 (4) BauGB i.V. M. § 88 (6) LBauO

- 1.1 Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angaben der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Gebäude, bei denen die Hauptfirstrichtung um 90° gedreht werden kann, sind im Plan durch ein gekreuztes Hauptfirstrichtungszeichen gekennzeichnet.

Hinweis zur Textfestsetzung II.)

Der Bebauungsplan ist in 2 Bauabschnitte aufgeteilt:

1. BAUABSCHNITT und 2. BAUABSCHNITT.

Desweiteren ist er in Teilbereiche

A, talseitige Lage des Gebäudes zur Erschließungsstraße

A1, wie vor, jedoch mit steilerer Hangneigung

B, bergseitige Lage des Gebäudes zur Erschließungsstraße

Der in den folgenden Absätzen 1.2 ff und 2. ff verwendete Begriff der tal- bzw. bergseitigen Anzahl der Geschosse ist jeweils von der dazugehörigen Erschließungsstraße aus zu sehen. Für den mit A und A 1 markierten Bereich liegt die Erschließungsstraße oberhalb d.h. hier gelten die talseitigen Festlegungen.

Für den mit B gekennzeichneten Bereich liegt die Erschließungsstraße unterhalb, d.h. hier gelten die bergseitigen Festlegungen.

- 1.2 Bei der Anordnung der Gebäude in das Baugrundstück darf die straßenseitige fertige Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gemessen von der fertigen Straßen- bzw. Rinnenhinterkante bergseitig maximal 50 cm und talseitig maximal 35 cm betragen.
Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der o.a. Erschließungsanlagenkante in der Mittelachse des geplanten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken gilt hier die Haupteingangssseite des Gebäudes.
- 1.3 Entsteht bei talseitiger Bebauung, besonders im Bereich -A1-, rückwärtig am Wohnweg, bedingt durch den Geländeverlauf verlorenes Mauerwerk, so ist dieses durch organische Geländemodellierung der Sicht zu entziehen, wobei die Oberkante der Geländemodellierung am Gebäude höchstens 0,50 m unter OKFFB des unteren Geschosses liegt.
- 1.4 Bei der Anordnung von geländebedingten Stützmauern darf deren maximale Höhe 1,00 m nicht überschreiten. Angaben zur Oberfläche der Stützmauern: Naturstein, Natursteinverblander, verputztes Mauerwerk, bepflanzte Elementsteine. Dies gilt besonders für den Bereich A1.
- 2.1 Dachform: Satteldach (SD)
 Walmdach (WD)
 Krüppelwalm-Dach (KWD)
 Doppel-Pulldach (DPD)
Die Dachneigung beträgt mindestens 25°.
- Bei der eingeschossigen (talseitig) Bauweise darf diese maximal 40° betragen.
Bei der zweigeschossigen (bergseitig) Bauweise darf sie maximal 35° betragen.
- 2.2 Max. Traufhöhe bei 1-geschossiger (talseitig) Bauweise: 4,40 m
Max. Firsthöhe bei 1-geschossiger (talseitig) Bauweise: 9,60 m
(Für A / A1).
Max. Traufhöhe bei 2-geschossiger (bergseitig) Bauweise: 6,90 m.
Max. Firsthöhe bei 2-geschossiger (bergseitig) Bauweise: 11,10 m
- Die maximalen Trauf- und Firsthöhen haben auf die fertigen Fußbodenoberkanten Bezug zu nehmen, die sich unter Pkt. 1.2 ergeben.
Der Punkt der Traufhöhenbestimmung ist durch den Schnittpunkt von Dachhaut und Außenkante Außenwand, festgelegt.
- 2.3 Bei der Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend den technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB), wobei die o.g. Firsthöhen nicht überschritten werden dürfen.
- Die Einhaltung der Firsthöhen gilt auch für den höheren First des Doppel-Pulldaches, s. hierzu Pkt. 2.2.
- 2.4 Garagen sind mit geneigtem Dach oder Flachdach auszuführen.
Tritt die talseitige Garagenwand zweigeschossig in Erscheinung, so ist je Geschoß mindestens eine Fensteröffnung in dieser Wand anzuordnen.
- 3 Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen in ihrer maximalen Ausdehnung 2/3 der Firstlänge ohne Dachüberstand betragen.
Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination von mehreren gleichartigen Dachaufbauten möglich.
- 4.1 Als Fassadenmaterial sind zulässig:
Putz, Sichtmauerwerk, Sandstein, Kalkstein und Holz.

III) GRÜNORDNUNG

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des engeren Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB).

1. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten. Der abgeschobene, fruchtbare Oberboden ist, sofern die Möglichkeit besteht, während der Bauphase ausschließlich auf Ackerflächen zwischengelagert werden und später auf die unbebauten Grundstücksflächen aufgetragen werden.
2. Bepflanzungsmaßnahmen und Regelungen zur Grünordnung:
 - 2.1 Bei den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist der Wurzelbereich mit 20 m² unversiegelter Bodenfläche offen zu erhalten. Während der Bauphase sind Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 zu treffen (Holzpfosten, Steinblöcke), um Stamm und Wurzelbereich vor Verletzung und Verdichtung zu schützen. Die zu erhaltend festgesetzten Bäume und straßenbegleitende festgesetzte Bäume nach III) 2.3 auf dem privaten Grundstück sind anrechenbar.
 - 2.2 Pro Grundstück im allgemeinen Wohngebiet sind jeweils mindestens zwei Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 oder 2 (s. unter Pkt. 4) auf den Baugrundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 2.3 Zur Begrünung des Straßen- und Wegeraumes sind die anzupflanzenden Laubbäume an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahme A1).
Vorschläge für heimische Baumarten z.B. entsprechend Pflanzliste 2 und untergeordnet Bäume der Pflanzliste 4. Für die Straßenraumbegrünung sind max. 2 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - 2.4 Auf der Maßnahmenfläche **A2** sind zur Begrünung des Spielplatzes heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen (Maßnahme A2: 70 m² ca. 0,8 Stck./m²).
Vorschläge für Straucharten entsprechend Pflanzliste 3 für Einzelbäume entsprechend Pflanzliste 2.
Alternativ zu den vorgeschlagenen Straucharten können auch strauchförmige Obstsorten (z.B. Johannisbeeren, Himbeeren etc.) gepflanzt werden.
 - 2.5 Auf den Flächen **K1a** und **K1b** sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und als solche dauerhaft zu erhalten. Regelmäßige Erziehungs- und Unterhaltungsschnitte sind durchzuführen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Zu den Privatgrundstücken ist ein Abstand der Baumstandorte von 2,50 m einzuhalten. Der Unterwuchs ist dauerhaft extensiv als Grünland entsprechend FUL, Grünlandvariante 3 zu pflegen.
3. Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Die mit **K2** bezeichnete Fläche ist dauerhaft extensiv als Grünland entsprechend FUL, Grünlandvariante 2 zu nutzen. Bei geringer Besatzdichte (1,2 RGV/ ha) ist eine Nutzung als Standweide möglich. Eine Beweidung mit Pferden ist zulässig. Entlang des Wirtschaftsweges sind zwei Walnußbäume zu pflanzen. Geeignete Weidenbäume am Weilbach sind als Kopfweiden zu erziehen und zu pflegen (Kopfschnitt alle 5 - 8 Jahre), die übrigen Gehölze am Weilbach bedarfsweise auf den Stock zu setzen. Der vorhandene Graben ist aufzuweiten und die Ufer abzuflachen und mit Röhrichtpflanzen bzw. Uferstauden entsprechend Pflanzliste 5 zu bepflanzen.
Zur Vermeidung von Trittschäden im Bereich des Weilbaches und im Bereich der Retentionsflächen ist eine Beweidung durch entsprechende Auszäunung zu unterbinden.
- 3.2 Entlang des Weilbaches sind die zur Anpflanzung durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume unmittelbar an der Uferlinie als Kopfweiden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahme **K3**: 13 St.). Geeignete Weidenarten sind Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*) oder Korbweide (*Salix viminalis*). Alle 5 - 8 Jahre ist ein Kopfschnitt durchzuführen.
- 3.3 Auf der mit **K4** bezeichneten Fläche sind entlang des Wirtschaftsweges 2 Reihen Obstbaum-Hochstämme im Abstand von 10 - 15 m zueinander gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und als solche dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist ansonsten dauerhaft extensiv als Grünland FUL, Grünlandvariante 2 zu pflegen. Teilflächen sind durch Ausheben flacher Mulden (max. 30 cm tief) als Feuchtgrünland zu entwickeln. Bei geringer Besatzdichte (1,2 RGV / ha) ist eine Nutzung als Standweide möglich. Eine Beweidung mit Pferden ist zulässig. Zur Vermeidung von Trittschäden im Bereich des Weilbaches und im Bereich der Retentionsflächen ist eine Beweidung durch entsprechende Auszäunung zu unterbinden.
- 3.4 Die mit **K5** bezeichnete Fläche ist als gestufter Laubholzbestand mit vorgelagerter Saumzone zu entwickeln (Initialpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze entsprechend Pflanzliste 2 und 3, Heumulchansaat mit Saatgut von angrenzenden Grünlandflächen) und durch gelenkte Sukzession dauerhaft zu erhalten.
- 3.5 Die mit **K6** bezeichnete Fläche ist von Gehölzen freizustellen und dauerhaft freizuhalten. Das Kleingewässer ist regelmäßig im Turnus von 10 - 15 Jahren auszubaggern.
- 3.6 In den Maßnahmenflächen K1a, K1b und K4 sind an den zu erhaltenen Einzelbäumen fünf für den Steinkauz geeignete Brutröhren fachgerecht anzubringen und regelmäßig zu kontrollieren (K7: zeichnerisch nicht dargestellt).

4. Zu pflanzende Gehölzarten:

Pflanzliste 1: Obstbaum-Hochstämme

Apfelsorten:

Luxemburger Renette, Bismarckapfel, Cox-Orange Renette, Danziger Kantapfel, Winterrambour, Winter-Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lehbel

Birnsorten:

Blumenbachs Butterbirne, Köstliche von Charneu, Sivenicher Mostbirne, Clapps Liebling, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne;

Kirschen:

Hedelfinger, Schattenmorelle, Schneiders späte Knorpelkirsche

sonstige geeignete Obstbäume:

Hauszwetsche, Wagenheims Frühzwetsche

Pflanzliste 2: Bäume

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuß (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Cerasus ((Prunus) avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Obsthochstämme lt. Pflanzliste 1

Pflanzliste 3: Sträucher

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa Canina*), Gewöhnlicher und Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*, *V. lantana*), Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*, giftig), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Salweide (*Salix caprea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*)

Pflanzliste 4: nicht heimische Laubbäume für Straßenrandbepflanzung

Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Rotdorn (*Crataegus laevigata*), Zierapfel (*Malus*), Speierling (*Sorbus domestica*)

Pflanzliste 5: Röhrichtpflanzen und Uferstauden

Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), Sumpfbirse (*Eleocharis palustris*), Schilf (*Phragmites australis*), Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Rispensegge (*Carex paniculata*), Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Gewöhnlicher Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Pestwurz (*Petasites hybridus*)

Pflanzliste 6: Kletterpflanzen

Akebie - (*Akebia*), Baumwürger - (*Celastrus*), Waldrebe - (*Clematis*) in Sorten, Efeu - (*Hedera*) in Sorten, Winter-Jasmin - (*Jasminum*), Jelängerjelieber - (*Lonicera*) in Sorten, Kletterrosen, Kletterhortensie - (*Hydrangea*), Wilder Wein - (*Parthenocissus*), Schlingknöterich - (*Polygonum*), Blauregen - (*Wisteria*).

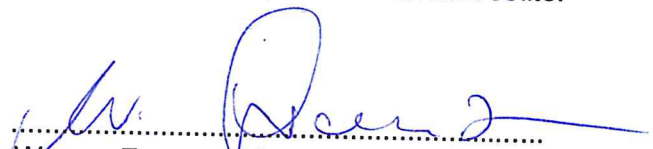
IV) SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist zulässig. Letzteres soll vor allem auf Garagen durchgeführt werden.
- 2.1 Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um Erschliessungsstraßen mit einer Entwurfsgeschwindigkeit von max. 30 km/h.
- 2.2 Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen, Stapelungen und Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m über OK Straße nicht überschreiten. Bei der Anpflanzung von Hochstämmen in diesem Bereich ist darauf zu achten, daß der Kronenansatz des Baumes nicht unter 2,50 m liegt.
3. Zur Einfriedung privater Grundstücke sind nur folgende Bauweisen zulässig: Hecken, Staketenzäune, Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen oder Sichtschutz-Hecken aus Laubgehölzen, Metall-Zäune mit senkrechter Gliederung, Voll- und Verblendmauern aus Naturstein. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten. Im Bereich zu Grundstückszufahrten bis zur Erschliessungsstraße: Höhe max. 70 cm.
- 4.1 Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert (siehe auch LBauO § 10 (4)). Geeignete Beläge sind beispielsweise offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen u.ä.ä.

- 4.2 Für öffentliche Befestigungen, wie Fußwege und Stellplätze usw., gilt dies entsprechend (s. 4.1).
5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nicht durch ihre Gestaltung oder grelle Farbe verunstaltend wirken. Dies gilt auch sinngemäß für die Anbringung von Warenautomaten.
Die Reklame- und Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zu errichten.
6. Die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung des Gebietes ist erst zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Zu den notwendigen Erschließungsanlagen gehören Wasserversorgungsleitungen, Abwasserleitungen, Licht- und Kraftstromversorgung sowie die Straßen (Baustraße), über die Baugrundstücke erreicht werden können.
7. Für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.
- 7.1 Die landespflegerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind zeitgleich mit den Baumaßnahmen, spätestens jedoch im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit/Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Die Umsetzung aller sonstigen Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Baugebietes hat mit Beginn der Erschließungsarbeiten je jeweiligen Bauabschnittes zu erfolgen. Entsprechend der Unterteilung in zwei Bauabschnitte werden dem 1. Bauabschnitt die Maßnahmen A2, K1a, K1b, K2, K3 und K4 und dem 2. Bauabschnitt die Maßnahmen K5 und K6 zugeordnet.
- 7.2 Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke sind auf Kosten des Vorhabensträger durchzuführen oder den Grundstückseigentümern kostenanteilig zuzuordnen. Den Grundstückseigentümern des 1. Bauabschnittes werden von den Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle nach § 9 (1) 20 BauGB die Maßnahme K1b, K2 und K4 und den Grundstückseigentümern des 2. Bauabschnittes die Maßnahmen K5 und K6 zugeordnet. Dem Vorhabensträger werden im 1. Bauabschnitt die Maßnahmen A2, K1a und K3 zugeordnet (vgl. § 135 a-c BauGB)
- V) HINWEISE
1. Insbesondere talseitige Gebäudefassaden sind mit rasch wachsenden Kletter-, Klimm- oder Rankpflanzen zu begrünen. Hierzu eignen sich die in Pflanzliste 6 genannten Gattungen (die Art- oder Sortenauswahl kann individuell erfolgen).
2. Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sind bei der städtebaulichen und in der Gebäudeplanung zu berücksichtigen, wiederaufzunehmen oder fortzuführen.
3. Die gegebenen Bodenverhältnisse sind bei den Baumaßnahmen zu beachten. Dies gilt v.a. für die Versickerungsfähigkeit und den entsprechenden Dichtungsvorkehrungen bei der Anordnung von Kellergeschossen.
- 3.1 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-, Unterhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten. Die Anforderung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
4. Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen liegen auf den privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

- 5.1 Der Einbau von Brauchwasserzisternen wird empfohlen. Der erforderliche Überlauf hierzu ist an den Oberflächenwasserkanal anzuschließen.
- 5.2 Wird eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorgesehen, so ist für diese Installation eine eigene Wasserleitung erforderlich. Eine Verbindung mit der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist nach § 17 Abs. 1 TrinkwV nicht zulässig.
- 5.3 Die konzentrierte Einleitung von Wasser in den Hang ist nicht zulässig.
6. Der Beginn von Erdarbeiten ist den u.a. Ämtern mitzuteilen und die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuweisen, etwa zu Tage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden: Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den Regierungsbezirk (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) Rufnummer 0651/9774-0.
Soweit von der Maßnahme Bau- und Kulturdenkmäler wie Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedelung oder erdgeschichtliche Denkmäler (Fossilien) betroffen werden, ist zusätzlich das Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz in Mainz bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm. entsprechend zu beteiligen.
Sollten von den Erschließungsplanungen oder Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die letztg. Untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu informieren.
Eine Versetzung der o.a. Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung dieser Behörde.
7. Sollten 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.
8. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb des NATO Flugplatzes Spangdahlem ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, können von der Ortsgemeinde Gindorf und der Wehrbereichsverwaltung West heute und in Zukunft nicht anerkannt werden. Dies gilt auch dann, wenn sich der Flugbetrieb in Zukunft aufgrund organisatorischer und / oder flugbetrieblicher Belange wesentlich verstärken und / oder verändern sollte.

Unterzeichnet:
Gindorf, den 14. JUNI 2006


Werner Franzen, Ortsbürgermeister

