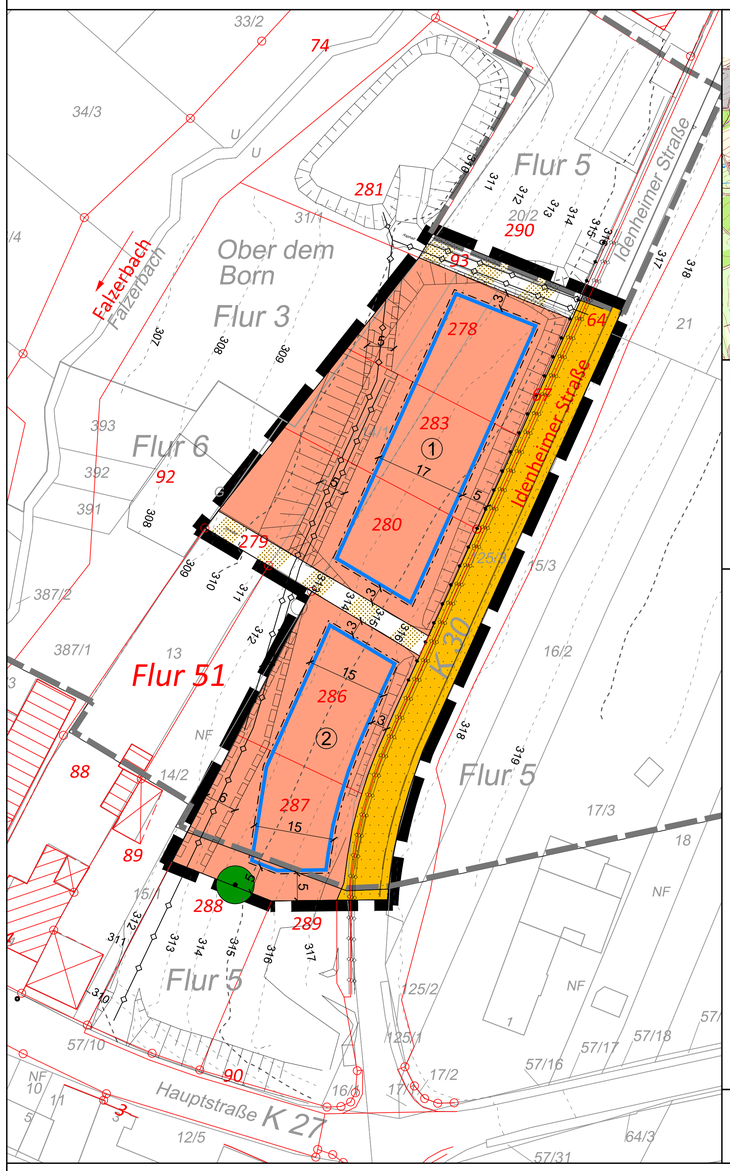
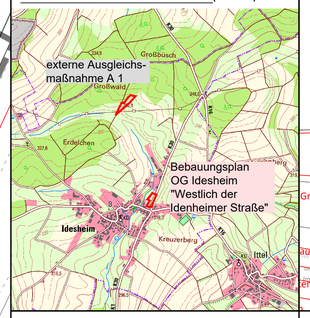
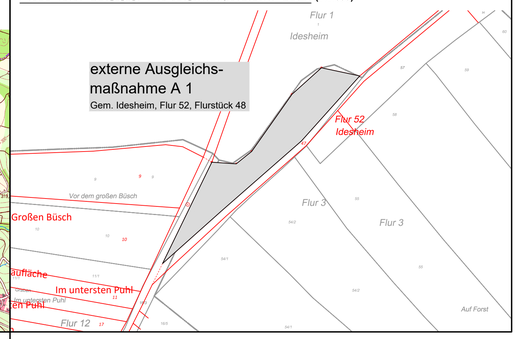
BEBAUUNGSPLAN DER OG IDESHEIM "Westlich der Idenheimer Straße"



ÜBERSICHTSPLAN EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME (1:25.000):



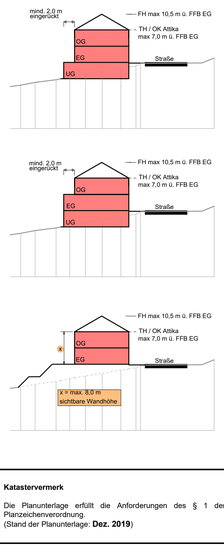
EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME A 1 (1:2.000):



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	2 WE
II	E
0,4	(0,8)

SYSTEMSCHEMASCHNITTE (1:500):



Katastervermerk

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
(Stand der Planunterlage: **Dez. 2019**)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Es wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Nutzung als **"Allgemeines Wohngebiet" (WA)** festgesetzt.

1.1.1 Folgende Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) sind zulässig
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 17 und 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von **0,4** als Höchstmaß festgesetzt.

2.1.2 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) von **0,8** sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die zulässigen Gebäudehöhen werden festgesetzt auf:
Firsthöhe: max. 10,5 m
Traufhöhe / Höhe Attika max. 7,0 m
talseits sichtbare Wandhöhe max. 8,0 m
Nicht mit zurechnen sind hierbei technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, etc.

2.2.2 Definition der Bezugspunkte (BP)
First- und Traufhöhe / Höhe Attika
Unterer BP Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
Oberer BP bei geneigten Dächern: Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut
bei Flachdächern: oberer Abschluss der Attika (Traufhöhe = Wandhöhe).
talseits sichtbare Wandhöhe
Unterer BP Schnittpunkt Fertiggelände mit aufsteigender Wand an der traufseitigen Fassade
Oberer BP bei geneigten Dächern: Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut
bei Flachdächern: oberer Abschluss der Attika (Traufhöhe = Wandhöhe).

2.2.3 In der Mitte der straßenseitigen Hausfront darf die OK FFB EG max. 0,5 m über dem Niveau der erschließenden Straße im Endausbau liegen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Garagen und Carports sind i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) zulässig. Vor der Zufahrtsseite von Garagen ist bis zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten.

3.3 Sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), jedoch nicht in den im B-Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht markierten Bereichen errichtet werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Je Wohneinheit sind gem. gem. § 9 Abs. 1, Satz 4 BauGB mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4.2 Der Stauraum vor Garagen gem. Festsetzung 3.2, Satz 2 kann als Stellplatz für die gleiche Wohneinheit angerechnet werden kann.

5. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6. Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die gem. § 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straße notwendigen Böschungen sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.

6.2 Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

6.2 Im Einfahrtsbereich der Baugrundstücke auf die K 30 (Idesheimer Straße) sind die erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft freizuhalten.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

1. Dächer

1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5 Abs. 2 LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer von 15° - 45° sowie Flachdächer bis 4° zulässig. Bei versetzten Pult- oder Satteldächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.

1.2 Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel oder Zwerchhäuser) oder Staffelgeschosse sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Die Dachgaube muss mind. 1,0 m hinter dem aufgehenden Mauerwerk der Außenwand liegen.

1.3.1 Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Hochglänzende oder spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausgeschlossen.

1.3.2 Die Verwendung von Fotovoltaikanlagen, Solarkollektoren sowie Dachbegrünung ist bei allen Dachformen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §"36 Abs. 1 BauGB zulässig.

2. Fassadengestaltung
Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise (Blockhäuser) sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 10 (4) LBauO)
Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

C) Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 d BauGB)

1. Rückhaltung Niederschlagswasser

1.1 Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abstimmung mit den Fachbehörden über eine getrennte Sammelleitung DN 300 am tiefsten Rand der Baugrundstücke dem nordwestlich des B-Plan-Gebietes liegenden zentralen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Sofern das Becken für die zusätzliche Aufnahme des Niederschlagswassers aus den 5 Baugrundstücken nicht ausreichend dimensioniert ist, soll neben der Optimierung des Drosselablaufs auch eine leichte Vertiefung (ca. 10 – 15 cm) mit Einrichtung eines Dauerstaus zur Versickerung und Verdunstung angelegt werden. Die Bemessung des Retentionsbeckens und Einstellungen der Drosseln sind unter Hinweis auf die spezifischen Vorgaben des Entwässerungskonzepts auszulegen.

1.2 Der Erhalt, die Zugänglichkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung der Regenwasser-Sammelleitung und Abläufe über Fremdgrundstücke sind formalrechtlich durch Baulast oder Grundbucheintrag zu sichern. Die freizuhaltenden Leitungstrassen sind der Planurkunde zu entnehmen.

1.3 Die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken sowie der Betrieb des Regenrückhaltebeckens mit Versickerung und gedrosseltem Überlauf in den Falzerbach, müssen auf Dauer in ihren Funktionen gesichert und unterhalten werden.

2. Oberflächenbefestigung
Hauszufahrten und -zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Geländemodellierung

1.1 Bei Geländemodellierungen mit Böschungen oder Stützmauern sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 2,0 m Terrassen / Bermen von wenigstens 0,5 m Breite anzulegen.

1.2 Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:
- Erdböschungen, die in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
- Stützmauern, die ab 4 m² Ansichtsfläche durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind.1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen sind. Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben.

2. Artenschutz - Gehölzrodung

2.1. Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. erfolgen.

2.2. Vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen, die Baumhöhlen aufweisen, muss eine fachgerechte Kontrolle auf überwinternde Tiere (z.B. Fledermäuse, Kleinsäuger) durchgeführt werden. Das Ergebnis der Überprüfung durch Experten ist der unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung mitzuteilen und ggfs. bei Funden mit dieser weitere Schritte abzustimmen.

2.3. In räumlicher Nähe zum Baugebiet (z.B. an das Baugebiet angrenzende Obstbäume und/oder an Gehölzen entlang des Falzerbachs) sind an geeigneter Stelle insgesamt 7 Fledermauskästen (Höhlen) sowie 3 Vogelnistkästen dauerhaft anzubringen sowie alle 1 – 2 Jahre zu kontrollieren und zu säubern. Die Kästen sind unmittelbar nach Satzungsbeschluss, spätestens vor Fällung der Höhlenbäume anzubringen.

E) Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1), 25 BauGB

1. Gehölzerhalt

1.1 Die im B-Plan zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind zwingend zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu sichern. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen.

1.2 Die sonstigen auf den Baugrundstücken vorhandenen Obstbäume sind möglichst zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu sichern.

1.3 Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Gehölzen (Krone, Stamm und Wurzelwerk) fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.

2. Gestaltungsmaßnahme G 1
Pro Wohnbaugrundstück ist von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten, Vorkommensgebiet 4.1) oder ein hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten fachgerecht und normenkonform anzupflanzen.
Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.

Hinweise / Empfehlungen

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.
Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

1. Externe Ausgleichsmaßnahme A 1
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Es sind daher folgende externen Maßnahmen umzusetzen:
Gem. Idesheim, Flur 1, Flst 48 (Privateigentum, steht aber zur Verfügung):
- Neuanpflanzung von 10-12 Stk hochstämmigen Tafel-, Most- oder Wildobstbäumen
- Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Glatthaferwiese

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist zu 100 % den neuen Baugrundstücken zugeordnet.
Die Maßnahme ist in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten errichteten Gebäudes im Satzungsgebiet umzusetzen.

2. Formalrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen
Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder durch Baulasteintrag zu sichern.
Die Maßnahmendurchführung selbst ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde, zu vereinbaren.
Beide Nachweise sind vor Satzungsbeschluss des B-Planes zu erbringen.

3. Artenschutz
Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchtmittel mit niedrigen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich empfohlen.

4. Bepflanzungen

a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. die §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.

b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.

c) Für die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen können folgende Arten (Vorkommensgebiet 4.1) verwendet werden:

Großkronige Bäume
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Ginko biloba (Ginko), Juglans regia (Walnuss), Maulbeerbaum (Morus alba oder Morus nigra), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Mittel- bis kleinkronige Bäume
Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus – in Sorten (Zier-Apfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Strauchpflanzungen / Hecken
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Tafelobstbäume
Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR

Wildobstbäume
Ess-Kastanie (Castanea sativa), Kornelkirsche (Cornus mas), Quitte (Cydonia oblonga), Mispel (Mespilus germanica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica), Echte Walnuss (Juglans regia), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis)

Wand- bzw. Mauerbegrünung
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis montana – in Sorten (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Jasminum nudiflorum (Winterjasmin), Parthenocissus tricuspidata oder P. quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich), Rosa spec. (Kletterrosen), Vitis vinifera (Hausrebe)

5. Gesundheitsschutz
Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP lokal ein hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Kluftzonen gebunden ist. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherren mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherren empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.
Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) wird besonders hingewiesen.
Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

6. Bodenschutz / Baugrund

a) Im Geltungsbereich liegen sandig-schluffige Gesteinsschichten aus Dolomit und Mergel des Unteren Muschelkalk vor, die auch bei flachen Hangneigungen zu Rutschungen neigen können. Anzeichen von Hangrutschungen sind örtlich nicht zu erkennen, vorsichtshalber wird aber eine Überprüfung der Hangrutschgefährdung im Rahmen eines Baugrundgutachtens empfohlen.

b) Es werden Baugrundgutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

c) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

7. Altlasten

a) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

8. Grundwasserschutz

a) Grundwasser- / Hangwasserzüge sind nicht auszuschließen, daher wird empfohlen, auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.

b) Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

9. Schmutzwasser/Oberflächenwasser

a) Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

b) Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.

10. Bauschutzbereich
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des US Flugplatzes Spangdahlem und des zivilen Flugplatzes Bitburg.

11. Immissionen

a) Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen / Betrieben kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die bei Anwendung guter fachlicher Praxis zu dulden sind.

b) Durch den Verkehr der klassifizierten Straßen innerhalb des Ortsbereiches mit 50 km/h Richtgeschwindigkeit, kann es zu wahrnehmbaren, gesetzlich zulässigen Lärmimmissionen kommen.

c) Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliches werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben sind, dass - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort i.d.R. nächstgelegenes Wohnhaus), unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), eingehalten werden.
Bei der Nachweisführung kann auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 herangezogen werden, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.
Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

12. Denkmalschutz
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 (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.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.

13. Ressourcenschutz

a) Es wird empfohlen, das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung zu sammeln (z.B. in Zistemen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (z.B. Beregnung der Außenanlagen) zu verwenden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den VG-Werken anzuzeigen.
Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem gedrosselten Überlauf zu versehen, der in den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann.

b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

14. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

15. Straßenbeleuchtung / Straßenschilder
Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen ist gem. § 126 BauGB auf den Grundstücken zu dulden.

16. Klassifizierte Straßen

a) Durch die geplante Bebauung darf die Entwässerung der klassifizierten Straße nicht beeinträchtigt werden.

b) Den Entwässerungsanlagen der klassifizierten Straße dürfen gem. Vorgabe des Baulastträgers keine Abwässer oder zusätzlichen Oberflächenwässer zugeführt werden.

c) Die neuen Hauszufahrten müssen durch Vorlage von Detailplanungen mit dem LBM Gerolstein abgestimmt werden.

d) Im Bereich der Auffahrten auf die K 30 sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Mauern, Hecken o.ä. dürfen die Sicht auf die Straße nicht behindern.

Zeichnerische Festsetzungen gem. PlanzV 90:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA	2 WE
Zahl der Vollgeschosse	II	E
Grundflächenzahl	0,4	(0,8)

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

nur Einzelhäuser zulässig

Geschossflächenzahl

allgemeines Wohngebiet

Bereichsbezeichnung ① - ②

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: WW - Wirtschaftsweg

WW

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch
hier: Kanal (RW / SW) gem. ETB, IB Scherf, Trierweiler, Okt. 2020

unterirdisch
hier: Erdkabel (u.a. NSP, BEL)

oberirdisch
hier: Freileitung (BEL)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von bestehenden Satzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Höhenlinien (üNN) / Vermessung
Ingenieurbüro Scherf, Trierweiler, Dez. 2018

131

nachrichtl. Übernahme der Geländemodulation im Zuge der Kanalverlegung
Ingenieurbüro Scherf, Trierweiler, Okt. 2020

Rechtsgrundlagen - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung -

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S.3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl., S. 66)
5. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSichG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I. S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 353)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540)
7. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I. S. 2873)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.06.2020 (GVBl., S. 287)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I. S. 1408)
12. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt § 15 geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl., S. 719)
14. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)
15. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt § 95 geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl., S. 728)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)

Der Gemeinderat **Idesheim** hat am **07.05.2019** gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am **23.11.2019**