

Ortsgemeinde Metterich



Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan
für das Teilgebiet „Auf dem
Kirchengraben“**

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

54634 Bitburg, den 17.07.2014
Kreisverwaltung des Eifelkreises
Bitburg-Prüm

Im Auftrag:

(S)

gez. Gerhard A n n e n

Satzung

Stand: Oktober 2013

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

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)	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)	1
	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	1
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	2
	ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	2
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	2
	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	2
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO).	3
1.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)	4
1.5	Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	4
1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
1.7	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	4
1.8	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)	5
1.9	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB	6
	RANDLICHE EINGRÜNUNG	6
	INNERE DURCHGRÜNUNG	7
1.10	Sonstige Grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)	8



2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	9
2.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	9
	DACHFORM	9
	DACHNEIGUNG	9
	DACHEINDECKUNG	9
	DACHAUFBAUTEN	10
	FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG	10
2.2	Anzahl der Garagen und Stellplätze	10
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	10
2.4	Gestaltung von Einfriedigungen und Abgrenzungen	10
2.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	11
2.6	Stützmauern	11
2.7	Abfallbehälter	11
3	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	12
3.1	Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen	12
	ANLAGE VON RÜCKHALTEMAßNAHMEN (E1)	12
	ENTWICKLUNG VON BRACHESÄUMEN (E2)	12
	ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN (E3)	12
	PFLEGE EINES VORHANDENEN STREUOBSTBESTANDES (E4)	13
	PFLANZLISTE - GEHÖLZE	13
3.2	Sonstige zu beachtende Vorschriften	14



1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe

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

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt (s. Nutzungsschablone).



Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO) um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Beim Bau von 2 Vollgeschossen sind ein Ausbau im Dachgeschoss sowie der Bau von Gauben und Dachflächenfenstern nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt (§ 18 BauNVO).

Die bei den folgenden Festsetzungen verwendeten Begriffe werden wie folgt definiert und in Abb. 1 im Zusammenhang dargestellt:

Bezugspunkt:

Bezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Traufhöhe, zur max. Firsthöhe und zur max. Erdgeschossfußbodenhöhe ist der rechtwinklige Schnittpunkt zwischen Gebäudemittelachse und der Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenachse.

Traufhöhe (TH):

Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberkante der Dachhaut (s. a. Abb. 1). Die maximalen Traufhöhen gelten für Haupt- und Nebendächer.

Die Traufhöhe darf 6,25 m nicht überschreiten.

Firsthöhe (FH):

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

Die Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten.



Drempel, Kniestock (DH):

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 (s. Abb. 2).

Ein Kniestock oder Drempel ist bis zu einer Höhe von höchstens 1,25 m zulässig, wenn die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.

Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) darf **nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt hinausragen**.

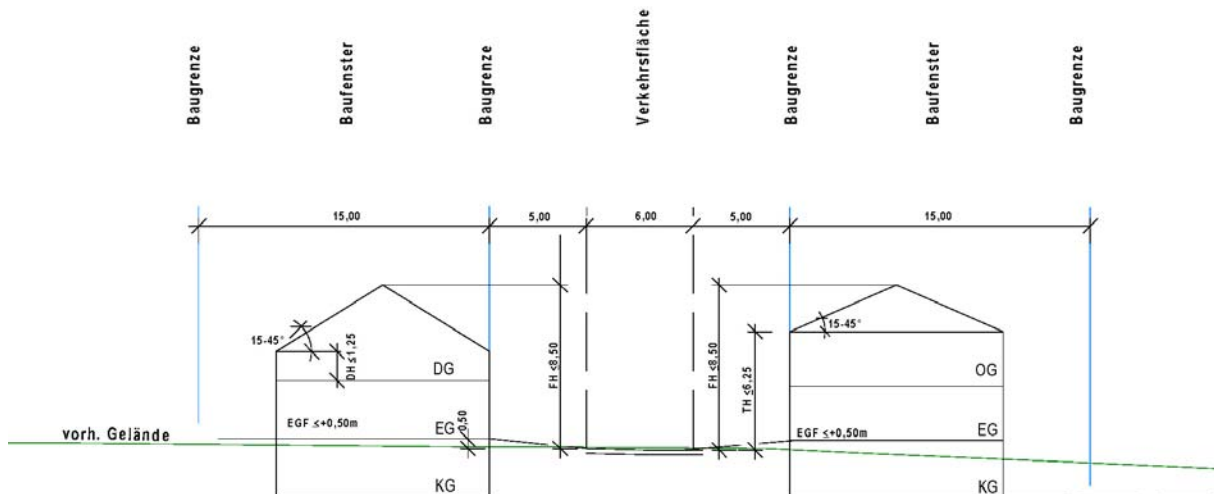


Abb. 1: Darstellung von Bezugspunkt, Trauf, First, Drempel/Kniestock

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO).

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind nur Einzelhäuser. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO beschrieben.

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

Nebenfirststrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes zulässig. Der Dachüberstand am Ortgang wird auf maximal 15 cm, der Dachüberstand an der Traufe auf maximal 30 cm begrenzt.

Die Firststrichtungen sind in der Planurkunde dargestellt.



1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Stellplätze sind auch in nicht überbaubaren Bereichen zulässig.

Nebenanlagen sind im rückwärtigen Bereich, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

Die Haltung von Nutztieren ist nicht zulässig.

Für Wohneinheiten sind je 2 Stellplätze zu errichten.

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

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

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Straßenraumbreite beträgt die nach RAS 06 vorgegebene Breite für Wohnwege.

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. Das Gleiche gilt für sonstige Teile der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 0,40 m.

1.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bis zum Abbau der 20kV-Freileitung gilt: Beiderseits der Leitungsachse ist eine 7,5 m breite Schutzzone (insgesamt 15 m breit) von jeglicher Bebauung und hohem Aufwuchs freizuhalten.

Bei Bauvorhaben innerhalb dieser Schutzzone sind gemäß den VDE-Bestimmungen 0210/10.2007 die allseitigen Mindestabstände von 5 m, bezogen auf eine Dachneigung bis 15°, und 3 m bei einer Dachneigung über 15° zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwun-



genen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen einzuhalten.

Falls auf den Gebäuden im unmittelbaren Bereich der 20-kV-Freileitung Antennenanlagen aufgestellt werden, ist ausgehend von den ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang ein allseitiger Schutzabstand von mindestens 3 m vorzusehen.

1.8 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 Flächenbefestigungen (Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, private Wege etc.) wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Drainagepflaster, Pflaster mit überbreiten Fugen, Schotterrassen, Rasengittersteine o. ä).

Der Oberflächenabfluss von befestigten oder überbauten Flächen ist über die Grundstücksanschlüsse der Regenwasserleitung zu sammeln und, wo möglich, über einen offenen Graben in eine zentrale Rückhaltemulde einzuleiten. Der (Not-)Überlauf in den Walpengraben ist breitflächig zu gestalten, um Erosionen am Ufer und im Bachbett vorzubeugen. Die Rückhaltemulden sind so zu dimensionieren, dass pro Quadratmeter wasserundurchlässig befestigter Fläche ein Rückhaltevolumen von 50 l zur Verfügung steht.

Die Mulden sind in ihrer Ausrichtung höhenlinienparallel anzulegen (Längsseiten höhenlinienparallel), um möglichst geringe Erdbewegungen zu verursachen und eine harmonische Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Da sich vor Inbetriebnahme der Mulden eine geschlossene Grasnarbe gebildet haben sollte, sind die Mulden vor oder zu Beginn der Baumaßnahmen anzulegen und mittels Saatgutmischung einzugrünen.

Die Flächen innerhalb der Mulden sind vor Befahrung mit schweren Baufahrzeugen zu schützen.



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

Randliche Eingrünung

Das Plangebiet ist nach Nordwesten (A1) durch Anlage einer Streuobstwiese mit zwischengeschalteter Strauchhecke (A2) und nach Nordosten mit Strauchhecke (A3) gemäß Pflanzliste und Planzeichnung randlich einzugrünen, um einen neuen Ortsrand zu schaffen, der harmonisch in die offene Landschaft überleitet. Pro 150 m² Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. Insgesamt sind 28 Obstbäume anzupflanzen. Wildobst- und Kultursorten sind im Verhältnis 1:1 anzupflanzen.

Für die Bäume sind Pflanzgruben von 80 x 80 x 50 cm auszuheben, der wieder einzubauende Boden ist mit 50 l/Grube Rindenhumus (gütegesichert, Typ 0/10) zu verbessern.

Bei Beweidung sind die Stämme innerhalb einer Fläche von mindestens 2 m Durchmesser gegen Verbiss und Bodenverdichtung im stammnahen Raum wie folgt zu sichern:

Die Bäume sind an einen Vierbock (Holzpfähle angespitzt, weißgeschält, nicht imprägniert, Pfahllänge 200 cm, Zopfstärke 8-10 cm, Bindegut aus Kokosstrick, dick (25 g/m)) anzubinden. Ferner ist Kaninchen- und Maschendraht als Wurzel- und Stammschutz unter und an dem Vierbock anzubringen.

Dort, wo die Parzelle zu schmal für die Anpflanzung von Obstbäumen ist, ist eine 2-reihige Strauchhecke gemäß Pflanzliste vorgesehen. Auch nach Nordosten ist die Anpflanzung von Sträuchern vorzusehen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1,50 m. Der Abstand zwischen den zueinander versetzten Reihen beträgt 1,00 m.

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Geschnitten werden darf in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar.

Die Streuobstwiese ist extensiv zu pflegen, d. h. im vorliegenden Fall, dass eine ein- bis zweischürige Mahd anzuwenden ist, wobei die erste nicht vor dem 1. Juni erfolgen darf. Desweiteren sind ein Umbruch der Fläche sowie die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu unterlassen.

Auch nach Südosten zur vorhandenen Bebauung wird auf den Privatgrundstücken ein Pflanzstreifen von insgesamt 3 m Breite festgelegt. Hier sind Schnitthecken beliebiger Gehölzarten zulässig.



Zur nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und zu den südöstlich angrenzenden Privatgrundstücken sind die Pflanzabstände gemäß §§ 44, 46 LNRG einzuhalten. Auch bei der Höhenentwicklung von Hecken sind die Vorgaben des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Innere Durchgrünung

Zur inneren Durchgrünung sind entlang der geplanten Straße vier Bauminselformen gemäß Pflanzliste vorgesehen, die gleichzeitig der Verkehrsberuhigung dienen (A4). Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Geschnitten werden darf in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar.

Pflanzlisten

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Textfestsetzungen bzw. Darstellung durch Planzeichen (s. Pflanzschema in der Planzeichnung) umzusetzen.

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

Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Streuobstwiese (A1):

Obstbäume

Pflanzqualitäten: Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 8-10 o.B.

Sorten gemäß Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz – Landes- und Regionallisten herausgegeben vom DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Landwirtschaft und Umwelt – Agrarumweltleistungen, Bad Kreuznach.

Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Bohnapfel	Malus domestica 'Bohnapfel'
Luxemburger Renette	Malus domestica 'Luxemburger Renette'
Pleiner Mostbirne	Pyrus communis 'Pleiner Mostbirne'
Luxemburger Mostbirne	Pyrus communis 'Luxemburger Mostbirne'
Hauszwetschge	Prunus domestica 'Hauszwetschge'



Strauchhecke (A2):

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

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Feldahorn	Acer campestre

Strauchhecke (A3):

s. A2

BauminseIn (A4):

Pflanzqualität: StU 12-14 m.B.

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
------------	------------------

1.10 Sonstige Grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)

Die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind nach erfolgter Erschließung des Gebietes in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Oktober bis Anfang April) herzustellen. Mit den Pflegemaßnahmen der vorhandenen Streuobstwiese (erste Mahd nicht vor dem 1. Juni) ist ebenfalls ab der erfolgten Erschließung zu beginnen.

Die Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Fertigstellung des jeweils auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Oktober bis Anfang April) herzustellen.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind mit der Erschließung des Gebietes herzustellen, um vor Inbetriebnahme eine geschlossene Grasnarbe entwickeln zu können.

Die randliche Eingrünung des Gebietes mittels extensiver Streuobstwiese (A1) und Strauchhecken (A2, A3), die innere Durchgrünung mittels BauminseIn (A4), die Anlage von Retentionsmulden (E1), die Entwicklung von Brachesäumen (E2), die Anpflanzung von Sträuchern



(E3) und die Pflege eines vorhandenen Streuobstbestandes (E4) sind zu 15% dem Bau der Straße und zu 85% den Eingriffen auf den Grundstücken zuzuordnen.

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. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar.

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude 15° bis 45°.

Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen zu decken. Als Farben dürfen verwendet werden: schiefergrau (RAL-Nr. 7015), anthrazitgrau (RAL-Nr. 7016), schwarzgrau (RAL-Nr. 7021), rotbraun (RAL-Nr. 8012), kastanienbraun (RAL-Nr. 8015) oder schokoladenbraun (RAL-Nr. 8017).

Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

Dacheindeckungen aus Metall sind ebenfalls zulässig.

Eine Dachdeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig.

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



Dachaufbauten

An den Wohngebäuden sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn die Addition ihrer Einzelbreiten zusammen zwei Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche (Mauerwerksmaß) nicht überschreitet. Die maximale Breite von Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten.

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.

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

Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, Sichtmauerwerk oder in Holz auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden. Verkleidungen in untergeordnetem Umfang mit nicht glänzendem, strukturierten zink-/titanfarbigem Blech sind zulässig.

Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.

2.2 Anzahl der Garagen und Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (Garage/Carport und Stauraum) zu schaffen.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als gärtnerische Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Es wird empfohlen, befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken (Fußwege, Stellplätze, Einfahrten, Terrassenflächen) mit offenfugigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet hierfür sind z. B. Drainagepflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. a.

2.4 Gestaltung von Einfriedigungen und Abgrenzungen

Für Einfriedigungen der Grundstücke sind auf der straßenzugewandten Seite nur landschaftstypische Hecken und Sträucher zu verwenden. Natursteinmauern sowie Holzzäune sind ebenfalls zulässig.



Auf der straßenzugewandten Seite dürfen die Mauern eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten (angrenzende Verkehrsfläche ist maßgebend).

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

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig und, wenn möglich, durch weiche Böschungen mit Neigungen zwischen 1:3 und 1:2 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.

2.7 Abfallbehälter

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



3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen

Die Pflanzungen und sonstigen Maßnahmen auf Ersatzflächen sind nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Oktober bis Anfang April) umzusetzen.

Bei Anpflanzung von Gehölzen sind generell die Pflanzabstände gemäß §§ 44 - 46 LNRG einzuhalten. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Geschnitten werden darf in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar.

Anlage von Rückhaltemaßnahmen (E1)

Innerhalb der Kompensationsfläche E1 ist eine begrünte Versickerungsanlage zur Ableitung des Niederschlagswassers herzustellen. Diese ist, soweit möglich, naturnah mit flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen.

Versickerungsmulden sind unverzüglich nach Fertigstellung mit einer Regelsaatgut-Mischung für wechselfeuchte Standorte (RSM 7.3) einzusäen. Die Fläche ist zwei Mal im Jahr abzumähen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

Die Versickerungsmulde ist von Einträgen (z. B. Laub) freizuhalten und vor Bodenverdichtungen (z. B. durch Nutzung als Lagerplatz, Befahren etc.) zu schützen.

Ist eine Umzäunung vorgesehen, so ist diese als maximal 1,50 m hoher Knotengeflechtzaun auszuführen.

Entwicklung von Brachesäumen (E2)

Im Umfeld der Versickerungsmulde und in der Verlängerung nach Nordosten und Süden ist die Entwicklung von Brachesäumen zu ermöglichen. Diese können bei Bedarf ein Mal im Jahr gemäht werden.

Anpflanzung von Sträuchern (E3)

Zur Markierung und Sicherung des südlichen Brachesaums sind 2-reihige Strauchgruppen gemäß Planzeichnung und gemäß Pflanzliste „Gehölze“ anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Sträuchern und zwischen den zueinander versetzten Reihen beträgt 1 m.



Pflege eines vorhandenen Streuobstbestandes (E4)

Auf Flurstück 88, Flur 21, Gemarkung Metterich befindet sich ein biotopkartierter Streuobstbestand (BT-6005-0599-2009). Dieser ist dauerhaft zu pflegen, d.h. die Bäume sind je nach Zustand einem Pflege- oder Sanierungsschnitt zu unterziehen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d. h., dass eine ein- bis zweischürige Mahd anzuwenden ist, wobei die erste nicht vor dem 1. Juni erfolgen darf. Desweiteren ist die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu unterlassen. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern, bei Abgang umgehend nachzupflanzen, so dass stets ein Mindestbestand von 15 Obstbäumen auf der Fläche erhalten bleibt. Stehendes Totholz ist, soweit nicht von ansteckenden Krankheiten befallen, bis zum natürlichen Zerfall stehen zu lassen.

Pflanzliste - Gehölze

Es ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen heimischer, standortgerechter Laubholzarten gemäß nachstehenden Listen zulässig.

Sträucher südlich Retentionsanlage, Flurstück 88, Flur 21, Gemarkung Metterich (E3):

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

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zur dauerhaften Sicherung der rechtlichen und tatsächlichen Durchführbarkeit der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist für die betroffenen Flurstücke eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Eifelkreises Bitburg-Prüm (untere Naturschutzbehörde) einzutragen; sofern die OG nicht Flächeneigentümer ist zugunsten von Eifelkreis Bitburg-Prüm und Ortsgemeinde als Gesamtberechtigter gemäß § 428 BGB.

Zur Sicherung der Maßnahmenumsetzung ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Eifelkreis, untere Naturschutzbehörde, abzuschließen.



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. 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, objektbezogene Baugrunduntersuchungen für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere Laständerungen) durchzuführen.
5. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 1054 einzuholen.
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, Ausgabe 1989 zu berücksichtigen.
9. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
10. Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagwasser erfolgt nach §§ 26, 27 LWG i. V. mit § 8 WHG.
11. Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan ist bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen.
12. Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung (VG-Werke Bitburg-



Land) sind zu beachten.

13. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.
14. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.
15. Bisher sind in dem betreffenden Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt geworden. Sofern bei Erdarbeiten archäologische Denkmäler oder Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen o. ä.) zutage kommen, sind diese gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) dem Rheinischen Landesmuseum Trier unverzüglich zu melden. Das Rheinische Landesmuseum Trier ist unter der Rufnummer 0651- 9774-0 zu erreichen.
16. 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.
17. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z. B. folgende Einrichtungen genutzt werden:
 - An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222,
 - Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,
 - große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230, oder
 - offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahme stellen gemäß DIN 14210.

Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind so instand zu halten, dass die geforderte Löschwassermenge jederzeit entnommen werden kann. Die Löschwasser-Entnahme stellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehren zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 100 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der



Vorzug zu geben. Die Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

18. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Planungsgebiet, wie auch der überwiegende Teil der VG Bitburg-Land, innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Seitens des LGB werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes im Rahmen der konkreten Objektplanung dringend empfohlen. 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 Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet das LGB. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz in Neubauten und Radonsanierungen können durch den Bauherrn 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.

19. Für Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone der 20kV-Freileitung sind die kompletten Planunterlagen der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH zur eingehenden Prüfung und Stellungnahme einzureichen. Das Merkblatt "Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen" der Bau-Berufsgenossenschaft ist zu beachten. Zwischen den Leiterseilen und den



weitest ausladenden Teilen der Baumaschinen ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

20. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Bitburg-Land eingesehen werden.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil
des Bebauungsplanes Teilgebiet „Auf dem
Kirchengraben“ der Ortsgemeinde
Metterich

Metterich, den 25.07.2014

(S)

gez. Norbert O t t e n

(Ortsbürgermeister)