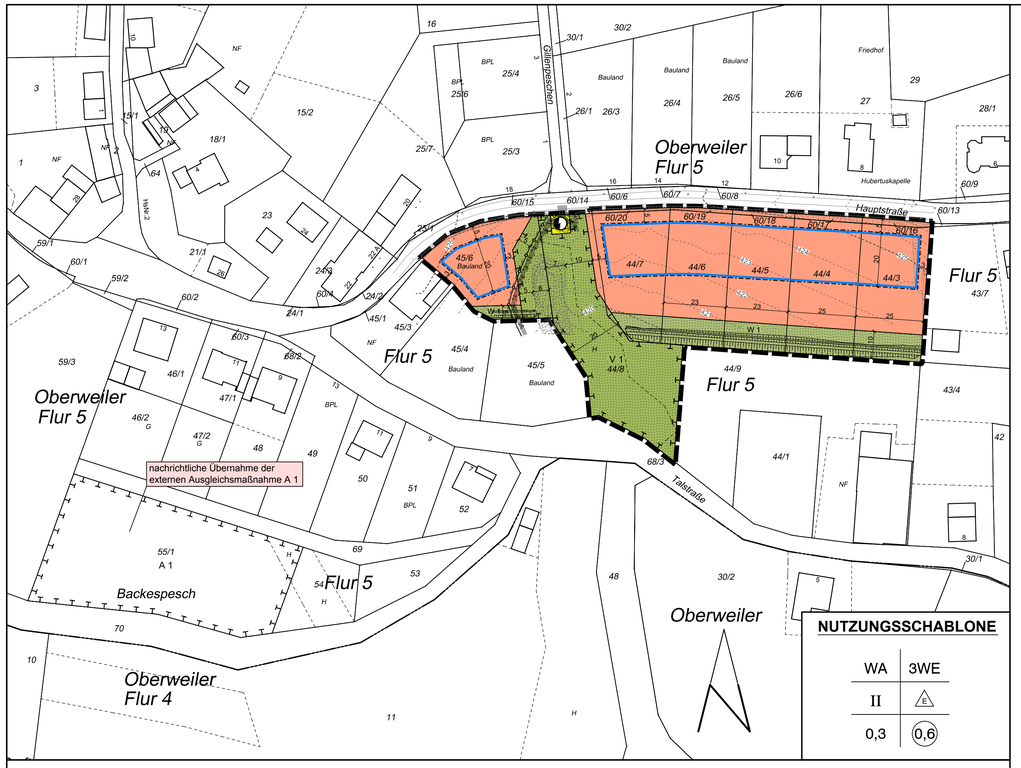

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	3WE
II	E
0,3	0,6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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.
Folgende Arten von Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- *nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO*

1.2 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Abweichend von § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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 **0,3** als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
Die dargestellten privaten Grünflächen sind von jeglichen Gebäuden freizuhalten und nicht auf die Bemessungsgrundlage der GRZ anzurechnen.

2.1.2 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) von **0,6** 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 Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen sind gem. §§ 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs.6 LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.

Satteldach, versetztes Satteldach Krüppelwalmdach, Walmdach	Firsthöhe: 10,50 m
Flachdach	Höhe Attika: 7,00 m
Zeltdach	Gebäudehöhe: 9,00 m
Pultdach	Firsthöhe: 9,00 m (oberer Abschluss) Traufhöhe: 6,00 m (unterer Abschluss)

Unterer Messpunkt für die Traufe-, First- und Gebäudehöhe ist OK Fertigfußboden EG. Die OKFF EG darf in der Mitte der straßenseitigen Hausfront max. 0,5 m über oder unter dem Niveau der erschließenden Straße liegen.
Oberer Messpunkt für die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel bzw. Attika des Gebäudes. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

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 gemäß § 12 BauNVO sind i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

3.3 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen 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. § 9 Abs. 1, Satz 4 BauGB mind. 2 Stellplätze 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.

4.3 Kellergaragen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

5. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Um für die Leuchten den normkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

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.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO)

1. Dachgestaltung

1.1 Es sind für den Hauptbaukörper ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis von 15° bis 45° zulässig.
Flachdächer sind nur in Kombination mit geneigten Dächern zulässig und der Anteil der geneigten Dächer muss mind. 60 % der Dachfläche betragen.
Bei versetzten Pult- oder Satteldächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.

1.2 Geneigte Dächer sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO in schwarzem bis grauem Farbtönen (RAL 7010 bis 7026, 7031, 7036, 8019, 8022) oder als vorbewitterte Zinkeindeckung auszuführen. Dacheindeckungen mit hochglänzenden / spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §"36 Abs. 1 BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

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

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

1. Rückhaltung / Versickerung Niederschlagswasser
a) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist, so hausnah wie möglich, über die belebte Bodenzone in offenen, flachen Mulden (max. 30 cm Einstautiefe) zur Versickerung zu bringen. Die Bemessung der Mulde ist für mind. 50 l/m² befestigter Fläche auszulegen.
b) Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf breitflächig in die rückwärtigen Grünanlagen abzuleiten und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
c) Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag nachzuweisen.

2. Sicherung vor Starkregenereignissen / Sicherung der Unterlieger
Innerhalb der im Bebauungsplan mit **W 1** gekennzeichneten Fläche sind folgende Auflagen einzuhalten:
- Der am südlichen Rand anzulegende Erdwall zur Rückhaltung und Ableitung nicht versickerter überschüssiger Wasser der Überläufe aus den privaten Versickerungsmulden in den Finkenbach, muss auf Dauer in seiner Funktion gesichert und unterhalten werden. Eine Begrünung mit Rasen und / oder Bepflanzung mit Gehölzen ist zulässig, die Errichtung baulicher Anlagen auf dem Wall ist unzulässig.
- Auf dem Grünstreifen bergseits des Walles dürfen keine baulichen Anlagen (z.B. Komposthaufen, Gartenhaus, Kinderspielgeräte, Zäune, Mauern, o.ä.) errichtet, Versickerungsmulden angelegt oder das Ursprungsgelände durch Abgrabungen bzw. Auf- bzw. Anschüttungen verändert werden.
- Der Erhalt, die Zugänglichkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Walles und die ordnungsgemäße Nutzung des darüber liegenden Grünstreifens sind formal-rechtlich durch Baulast oder Grundbucheintrag zu sichern.

3. Oberflächenbefestigungen
Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..

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

1. Geländemodellierung
Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:
- Böschungen und Stützmauern sind ab einer Höhe von jeweils max. 1,50 m durch ≥ 0,5 m breite Bermen zu staffeln.
- Erdböschungen sind in Neigungen bis max. 1:2 anzulegen und zu begrünen.
- Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionenwände bzw. natursteinverblendete oder verputzte Mauern anzulegen.

2. Biotop- und Artenschutz
Auf der im B-Plan mit V 1 gekennzeichneten Fläche ist folgendes festgesetzt:
a) Der Quellbach (Finkenbach) ist in seinem naturnahen Zustand zu erhalten und zu sichern. Ggfs. erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der hydraulischen Funktion sind vor Umsetzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
b) Die vorhandenen Gehölze sind zwingend auf Dauer zu erhalten. Biotopgerechte Pflege durch Ast- oder Kronenrückschnitte bzw. Auf-den-Stock-setzen sind fachgerecht und in der Regel nur in angemessenem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Standsicherheit oder der Verkehrssicherheit, können die Gehölze, von denen Gefahr ausgeht, fachgerecht auf den Stock gesetzt werden.
c) In Abstimmung mit einer versierten Fachkraft sind umgehend an geeignesten Laubbäumen im Gehölzbereich *(oder auch weiter südlich am Finkenbach)* 3 Stk Fledermauskästen (Typ: Höhlen) und 3 Stk Fledermauskästen (Typ: Spalten) anzubringen. Für die Fledermauskästen sind Werkstoffe mit hoher Lebensdauer (z.B. Holzbeton) von fachkundigen Firmen (z.B. Fa. Schwegler, Fa. Naturschutzbedarf Strobel oder vergleichbar) zu wählen.
Die ausgewählten Standorte (Bäume) sind mittels GPS-Koordinaten zu dokumentieren und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust der Bäume können die Quartierhilfen unter fachkundiger Betreuung umgehängt werden, was ebenfalls zu dokumentieren ist.
Die Quartierhilfen sind dauerhaft alle 1-2 Jahre von einer versierten Fachkraft auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen (Reinigung und ggf. Reparatur / Ersatz im Spätsommer / Frühherbst).
d) Die gehölzfreien Uferrandstreifen können 1-2 mal im Jahr (nach dem 15. Juni) durch mähen (mit Abräumen des Mähgutes) oder mulchen gehölzfrei gehalten werden.

3. Artenschutz
a) Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laub- und Obstbäume sind - soweit bautechnisch und unter Erhalt gesunder Wohnverhältnisse möglich – auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten. Bei natürlichem Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.
b) Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen ist gem. Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d. J und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, durchzuführen.

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

1. Gestaltungsmaßnahme G 1
Pro Baugrundstück ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes mind. ein Laubbaum 2. Ordnung einheimischer Art oder ein hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten anzupflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.
Gem. Textfestsetzung D) Nr. 3 zu erhaltende und tatsächlich erhaltene Bäume können hierauf angerechnet werden.
Die Maßnahme ist zu 100 % den jeweiligen Baugrundstücken zuzuordnen.

F) 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 Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange

1. Ausgleichsmaßnahme A 1
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.
Auf Gem. Oberweiler, Flur 5, Flst 55/1 sind daher folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Auf der Fläche sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger) 25 Stk Hochstamm-Obstbäume lokaler Sorten im 12 x 12 m Verband anzupflanzen und ordnungsgemäß gegen Wild- und Viehverbiss zu sichern.
- Die neu angepflanzten Bäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Bäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.
- Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist die Düngung erforderlich, erlaubt ist hierfür die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig, jedoch können nach Rücksprache mit der UNB der Kreisverwaltung zur Entwicklungsförderung Änderungen vereinbart werden.
- Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz anzupflanzen. Totbäume sind auf der Fläche zu erhalten; Ast- und Stammholz ist in Bestandsnähe zu lagern.

Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen und den Bauflächen zu 100 % zuzuordnen.

2. 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. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.
c) Während angrenzender Bauarbeiten sind alle zu erhaltenden oder neu angepflanzten Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.
d) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
e) Für die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen können folgende Arten 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-Äpfel), 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)

3. 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 allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert.
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:
- 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 Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

4. Baugrund / Bodenschutz / Altlasten
a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten für jede Baustelle empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
b) 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.
c) 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.
d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

5. Grundwasserschutz
a) Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und den Grundwasseraquifer nicht zu verunreinigen.
b) Vorkommen von Hangzugswasser sind nicht auszuschließen, weshalb der Schutz im Boden liegender Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu empfehlen ist.
c) Einhaltung anerkannter Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Substanzen.

6. Schmutzwasserentsorgung
Für Geschosse unterhalb der Straßenebene, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. private Abwasserhebeanlagen erforderlich werden.

7. 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.

8. Ressourcenschutz
a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf zu versehen und an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

9. Landwirtschaft und Immissionen
Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die bei Anwendung guter fachlicher Praxis zu dulden sind.

10. 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.

11. Lärmschutz
Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliches sind nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden.
Beim Nachweis der Zulässigkeit im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen, in dem die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung:
WA: Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse — II

Grundflächenzahl — 0,3

Wohneinheiten — 3WE

nur Einzelhäuser zulässig — E

Geschossflächenzahl — 0,6

Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch
hier: 20-kV-Mittelspannungs-Erdkabel (privat), mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von jeweils 0,5 m

unterirdisch
hier: 0,4-kV-Mittelspannungs-Erdkabel (privat), mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von jeweils 0,5 m

Grünflächen

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Höhenlinien gemäß Vermessung
Hydrodat, September 2018

Planung gemäß Entwässerungskonzept
Hydrodat, Oktober 2018

W 1

V 1

100

Rechtsgrundlagen - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung -

1. Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch 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 15.06.2015 (GVBl., S. 77)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)
6. 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)
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706; mWv 01.12.2019 (Nr. 76))
9. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 585)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 489)
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl., S. 483)
13. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 448)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I, S. 2237)
15. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl., S. 92)
16. Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze Rheinland-Pfalz (CPVO) in der Fassung vom 18.09.1984 (GVBl., S. 195), zuletzt mehrfach geändert durch die Verordnung vom 08.08.2017 (GVBl., S. 184)

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

Der Gemeinderat **Oberweiler** hat am **08.11.2018** gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am **22.12.2018** ortsüblich bekanntgemacht.

Oberweiler, den _____

Nico Steinbach, Ortsbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 2 sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 3 (2) BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 3 sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 4 (2) BauGB)

Der Gemeinderat hat am **08.11.2018** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **24.12.2018** bis einschließlich **23.01.2019** ausgelegen. Diese wurde am **22.12.2018** ortsüblich bekanntgemacht.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom **19.12.2018** gemäß § 2 (2) und § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oberweiler, den _____

Nico Steinbach, Ortsbürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 (2), § 4 (2), § 1 (7) und § 1a (2) Satz 3 BauGB)

Der Gemeinderat hat am **18.02.2019** die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 (2), § 3 (2), § 4 (2) BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberweiler, den _____

Nico Steinbach, Ortsbürgermeister

Katastervermerk

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

Erneute Offenlage (§ 4a (3) BauGB)

Der Gemeinderat hat am **18.02.2019** gem. § 4a (3) BauGB die Änderung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Testfestsetzungen mit der Begründung erneut gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom **15.04.2019** bis **06.05.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **06.04.2019** mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberweiler, den _____

Nico Steinbach, Ortsbürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 24 GemO und § 10 BauGB durch den Gemeinderat am **23.05.2019** als Satzung beschlossen worden.

Oberweiler, den _____

Nico Steinbach, Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Oberweiler, den _____

Nico Steinbach, Ortsbürgermeister

Anordnung der Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Oberweiler, den _____

Nico Steinbach, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von j