

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ürzig, Teilbereich „Vorm Wehrbüsch, 2. Änderung, 1. Erweiterung“

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

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

1 Allgemeines Wohngebiet [WA] (§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

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.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für Verwaltungen.

B) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

1.2 Die aus der GRZ resultierende zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden.

1.3 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Nebenanlagen beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

2 Höhe Baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Traufhöhe

Das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes.

2.2 Oberkante

Das Höchstmaß für die Oberkante beträgt 10,00 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximale Oberkante 7,50.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante bei Gebäuden mit geneigtem Dach ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante bei Gebäuden mit Flachdach ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt der Attika im obersten Geschoss.

Für untergeordnete technische Bauteile und Dachaufbauten, wie z.B. Antennen, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie, können die maximalen Höhenmaße überschritten werden. Die vorgenannten Dachaufbauten, ausgenommen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie, müssen vom Rand der zugeordneten Dachfläche um min. 1,50 m zurücktreten.

2.3 Unterer Messpunkt

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

2.4 Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf mindestens 0,30 m und maximal 0,80 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die Bezugshöhe orientiert sich an der Erschließungsstraße und wird gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück liegende Bezugspunkt. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstücke unverändert.

3 **Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

C) Bauweise & Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgelegt.

D) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind in der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen ausschließlich Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche Anlagen zulässig.

E) Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzel- und Doppelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig ist.

F) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 25 BauGB)

1 Bodenschutz - Oberflächenbefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 10 LBauO)

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind auf den unbebauten Grundstücksbereichen nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, o.ä.) dies erfordert und zusätzlich openporige, wasserdurchlässige Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster) verwendet werden.

2 Artenschutz – Gehölzerhalt / Gehölzrodung / Gebäudeabriss

2.1 Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Bäume sind zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten. Weitere Vorgaben s. Festsetzung Nr. 7.

2.2 Sind im Baufeld vorhandene Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das den Arbeitsablauf störende Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden oder sind Gebäude abzureißen, muss dies gem. § 39 BNatSchG in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. des nachfolgenden Jahres erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Individuenschutz sind zu beachten.

2.3 Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen. Werden winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3 Artenschutz – Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind insektenschützende Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen bis max. 2.700 K zu verwenden. Es sind abgeschirmte Lampen zu verwenden, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen.

4 Ausgleichsmaßnahme A 2.1, A 2.2 und A 2.3 – Begrünung Baugrundstücke

4.1 Ausgleichsmaßnahme A 2.1

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind - unter Beachtung der Textfestsetzung Nr. 7 - als **A 2.1** als gleichwertige alternative Maßnahmen anzupflanzen:

- a) jeweils ein Laubbaum 2. Ord. und 15 Stk. Laubsträucher (Ziergehölze max. 20 % von der Gesamtanzahl) je 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als geschlossene Hecke oder
- b) jeweils ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum 2. Ord. je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als Baumreihe.

Die Pflanzstandorte sind jeweils auf der gesamten Länge und Fläche zu verteilen. Die Hecken dürfen eine Endwuchs-/Schnitthöhe von 2,0 m nicht unterschreiten.

4.2 Ausgleichsmaßnahme A 2.2

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind - unter Beachtung der Textfestsetzung Nr. 7 - als **A 2.2** jeweils ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum 2. Ord. anzupflanzen. Die Standorte können um +/- 2 m verschoben werden.

4.3 Ausgleichsmaßnahme A 2.3

Für jedes Baugrundstück, das nicht durch anderweitige Pflanzpflichten gem. A 2.1 und A 2.2 belegt ist, wird - unter Beachtung der Textfestsetzung Nr. 7 - als **A 2.3** die gleichwertige, alternativen Anpflanzung festgesetzt von

- a) einem Laubbaum mind. 2. Ord. oder
- b) einem hochstämmigen Obstbaum lokaler Sorten oder
- c) 10 Stk. Laub- oder Obststräuchern.

Die Standorte können auf dem Baugrundstück frei gewählt werden.

5 Ausgleichsmaßnahme A 3 - Dachbegrünung oder alternative Gehölzpflanzung

5.1 Flachdächer auf Haupt- und Nebenanlagen sind flächig und mindestens extensiv (Substratstärke ca. 6-10 cm) mit einer Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten zu begrünen. Aufgeständerte Module zur Nutzung solarer Energie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die z.B. für Anlagen zur Warmwasserbereitung, erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wartungswege, Dachfenster oder Aufgänge genutzt werden.

5.2 Alternativ können - unter Beachtung der Textfestsetzung Nr. 7 und zusätzlich zu sonstigen festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken - je angefangene 150 m² nicht begrünter Dachfläche je ein Laubbaum 2. Ord., ein Obstbaum oder ein mittelgroßer Laubstrauch auf dem betreffenden Baugrundstück in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes angepflanzt werden.

6 Gestaltung der Retentionsanlagen

6.1 Beim Bau des neuen Rückhaltebeckens sind die vorhandenen Laubbäume - unter Beachtung der Textfestsetzung Nr. 7 - so weit wie möglich zu erhalten. Sind im Bau Feld vorhandene Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das den Arbeitsablauf störende Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden oder sind Gebäude abzureißen, muss dies gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. des nachfolgenden Jahres erfolgen.

6.2 Rückhaltebecken (in der Ausführung gem. Wasserrechtsantrag) sind in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Rohplanums (OHNE Auftrag von Oberboden)

auf Sohle oder Böschungen mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen (Regio-Saatgut / Ursprungsgebiet 7).

- 6.3 Die technischen Bauwerke werden entsprechend der Vorgaben der VG-Werke bewirtschaftet und gewartet, wobei die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG zu beachten sind.

7 Vorgaben für alle zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden Gehölze

- 7.1 Es sind gebietseigene Gehölzarten (Vorkommensgebiet 4 - Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) für Neuanpflanzungen zu verwenden.

- 7.2 Als Gehölzarten sind für die Pflanzverpflichtungen zu verwenden:

Laubbäume 2. Ord. für Hecken oder Einzelstand

Acer campestre (Feldahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *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) [Mindestpflanzqualität: Einzelstand: Hochstamm, 16-18 StU / Hecke: verpflanzte Heister, 200-250 Höhe]

Tafelobst

z.B. *Sortenempfehlungsliste des DLR* (www.agrarumwelt.rlp.de) [Mindestanforderung: Hochstamm, 10-12 StU]

Laubsträucher

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), Laub-Ziersträucher [Mindestpflanzqualität: 4-6 Triebe, 100-150 Höhe]

- 7.3 Die fachgerechte und normkonforme Umsetzung der Pflanzarbeiten ist zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.
- 7.4 Bäume sind in mind. 2 m breiten Pflanzstreifen, 6 m² bodenoffenen Baumscheiben oder Baumquartieren mit / ohne Rigolen von 12 m³ Wurzelraum anzupflanzen.
- 7.5 Die Gehölze sind in der Anwuchsphase und in Dürreperioden angemessen zu wässern und Baumstämme sind vor Hitze einwirkungen zu schützen (z.B. Weißanstrich, Matte).
- 7.6 Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis der Grundstückseigentümer*innen einzuholen.

- 7.7 Die zu erhaltenden oder neu angepflanzten Gehölze sind fachgerecht und normkonform auf Dauer und insbesondere während der Bauarbeiten gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.
- 7.8 Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechtem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
- a) Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungsschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt)
 - b) Laubgehölze sind nach der Fertigstellungspflege der freien Entwicklung zu überlassen.
 - c) Ast- oder Kronenrückschnitte sind fach- und normkonform in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Stand- oder Verkehrssicherheit bzw. der erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen (Feldflur, Weg), können die betroffenen Gehölze fachgerecht auf den Stock gesetzt oder die Krone zurückgeschnitten werden.
- 7.9 Bei Verlust oder Abgang ist, solange das Baugebiet besteht bzw. die Baugrundstücke bebaut sind, in der dem Verlust unmittelbar folgenden Pflanzperiode, einfacher artgleicher (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) Ersatz in adäquater, dem Altgehölz angepassten Größe, am oder in der Nähe des alten Standortes fach- und normkonform anzupflanzen (Ziffern 7.1 bis 7.8 gelten entsprechend).

G) Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

1 Umsetzung

Die Maßnahmen **A 2.1 bis A 2.3** sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes auf der bebaubaren Fläche umzusetzen. Maßnahme **A3** ist unmittelbar mit Erstellung des Gebäudes bzw. alternativ in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes umzusetzen.

2 Zuordnung

Die festgesetzten Maßnahmen **A 2.1, A 2.2, A 2.3 und A 3** sind den jeweiligen Baugrundstücken zu 100 % zugeordnet.

H) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 aa BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „X“ gekennzeichneten Bereiche des allgemeinen Wohngebiets gilt der Schutzanspruch vor Geräuschimmissionen für Mischgebiete (MI). In diesem Bereich ist der bauliche Schallschutz für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB(A) zu dimensionieren, im übrigen Bereich des allgemeinen Wohngebietes für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A). Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich aus der Normenreihe DIN 4109.

I) Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den privaten Grundflächen (§ 9 Abs. 16 b) BauGB)

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der privaten Baugrundstücke ist grundsätzlich zurückzuhalten. Pro m² befestigter Fläche muss ein Rückhaltevolumen von min. 50 Litern gewährleistet werden. Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind mit einem gedrosseltem Grundabfluss mit einer Abflussmenge von min. 0,2 Liter pro Sekunde zu errichten.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der aktuell gültigen Fassung.

J) Dachgestaltung

Zulässige Dachformen sind Satteldächer, versetzte Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45°. Darüber hinaus sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.

Als Dacheindeckung ist ausschließlich nicht hochglänzendes und nicht reflektierendes Material in grauer oder grauschwarzer Färbung zulässig. Folgende Farben sind zu verwenden: RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7023 (Betongrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 7030 (Steingrau), RAL 7031 (Blaugrau), RAL 7036 (Platingrau), RAL 7037 (Staubgrau), RAL 7039 (Quarzgrau), RAL 7040 (Fenstergrau), RAL 8022 (Schwarzbraun).

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und auch nicht für überdachte Stellplätze oder Garagen.

K) Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig. Verkleidungen mit Fliesen, Klinkern, Eternit sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sind nicht zulässig.

L) Anzahl der Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens zwei frei anfahrbare PKW-Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

M) Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen bebauten Flächen der Grundstücke sind als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen. Die Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter,

Wasserbausteine o.Ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenen, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.

TEIL C) Hinweise und Empfehlungen

Die nachstehenden Hinweise und Empfehlungen ergänzen die baurechtlichen Festsetzungen und sind als fachrechtliche Vorgaben bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.

1 Externe Ausgleichsmaßnahme A 1

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Die Verortung und Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahme A 1 kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

Die festgesetzte Maßnahme ist in der ersten Vegetations- (Grünlandnutzung) bzw. Pflanzperiode (Gehölze) nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen.

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist nach Ende der Entwicklungspflege durch ein fachlich fundiertes Monitoring für mind. 10 Jahre bei 3-maligem Begang zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB der Kreisverwaltung mitzuteilen.

Die Maßnahmen sind zu 82,9 % den Wohnbaugrundstücken, zu 15,2 % der Erschließungsstraße, zu 1,0 % der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und zu 0,9 % den Retentionsanlagen zugewiesen.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit / Reallast für diese Zweckbestimmung zu sichern.

2 Frei- und Dachflächen-Gestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. im Rahmen des Freistellungsverfahrens sollte ein Gestaltungsplan für Frei- und Dachflächen vorgelegt werden, in dem Art, Lage und Umfang der festgesetzten grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen nachzuweisen sind.

3 Artenschutz

a) Die sonstigen auf den in Anspruch genommenen Grundstücken vorhandenen Laub- und Obstbäume sollten möglichst auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung geschützt werden.

b) Für eine insektenschützende Außenbeleuchtung von privaten Gebäuden und Freiflächen sollten verwendet werden:

- Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen bis max. 2.700 K,
- abgeschirmte Lampen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen,
- Bewegungsmelder.

4 Klimaschutz

a) Der Einsatz alternativer Kraftstoffe (z.B. Biokraftstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, Biogas, o.ä.) bzw. Einsatz klimafreundlicher Antriebe (z.B. Elektromotoren) wird für eingesetzte Baufahrzeuge empfohlen.

- b) Optimierung der Gebäudestellung im Baufenster in Fließrichtung der nächtlichen Kaltluft zur Sicherung einer ausreichenden bodennahen Durchlüftung.
- c) Gebäude (Fassade, Dach), Bodenbeläge und Aufenthaltsbereiche im Freien sollten durch bauliche Vorkehrungen (Nutzung Albedo-Effekt), technische Anlagen oder Pflanzen zur Senkung der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung ausgestattet werden.
- d) Der Einsatz erneuerbarer Energien für die Strom- und Wärmeversorgung (z.B. PV-Anlagen, Wärmepumpen) oder der bilanzielle Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien (Öko-Strom) ist zu empfehlen.
- e) Auf die Verwendung fossiler Brennstoffe sollte verzichtet werden.
- f) Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung des durch Effizienzmaßnahmen (z.B. Einbau von LED-Beleuchtung mit effizienter Regelungstechnik) sind zu favorisieren.
- g) Es sollten recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.

5 Berücksichtigung klimafreundlicher Mobilität

Im Plangebiet oder der fußläufigen Entfernung sollte ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr angestrebt und ausreichende Ladestationen für elektrobetriebene Fahrzeuge vorgehalten werden.

6 Gesundheitsschutz - Radon

Laut Radonkarte RLP des Landesamtes für Umwelt liegt für das Plangebiet ein mittleres Radonpotential (40,9) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (40 kBq/m³) vor. Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Unterschiede bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherr*innen mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherr*innen empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen. 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.

7 Baugrund- und Objektschutz

- a) Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen, die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten. Die Baugrunduntersuchungen sind gem. GeoIDG dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) mitzuteilen.
- b) Schichtwasser oder Staunässe sind nicht auszuschließen, daher wird empfohlen, auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.

8 Bodenschutz

- a) Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, die einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des gesetzlichen Bodenschutzes zu beachten.

- b) Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.

9 Abfall / 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, RS Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu deklarieren und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

10 Grundwasserschutz

Bedingt durch die Lage im abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Zeltingen-Rachtig Mittelmosel – Nr. 27“ (Wassergewinnung Mittelmosel/Ürzig) sind die nachstehenden behördlicher- und gutachterlicherseits formulierten Vorgaben zu berücksichtigen und den Bauherr*innen / Unternehmen, die mit Arbeiten relevant in den Untergrund eingreifen, mitzuteilen.

10.1 Baustoffe

Bei der Verwendung von Baustoffen ist darauf zu achten, dass bei baulichen Maßnahmen/Gewerken, die in den Untergrund eingreifen oder einbinden, ausschließlich Baustoffe in zugelassener Einbauweise zum Einsatz kommen, die nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Wasserschutzzonen III zulässig sind.

10.2 Wassergefährdende Stoffe

Es sind alle Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen gem. einschlägiger Gesetze und Fachnormen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser zu beachten.

Behältnisse, die relevante Mengen an wassergefährdenden Stoffen beinhalten (z.B. Heizöltanks), sind baulich so auszuführen oder zu sichern, dass eine Freisetzung des beinhaltenen Stoffs in die Umwelt auch in Ausnahmefällen nicht zu besorgen ist (z.B. Sicherung gegen aufschwimmende Tanks bei Kellerüberflutung).

10.3 Deckschichten

Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten nicht zu zerstören, zu verletzen oder zu reduzieren (z.B. Verzicht von tieferen Abgrabungen, Unterkellerung der Gebäude und unterirdischen Zisternen).

10.4 Hydrogeologische Baubegleitung

Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der Siedlungsentwässerung mit relevanten Eingriffen in den Untergrund und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. zum Niederschlagswassermanagement (Regenwasserentflechtung) sollten ausschließlich von qualifizierten Fachfirmen (z.B. Zertifizierung Güteschutz Kanalbau) durchgeführt werden und durch ein unabhängiges, fachkundiges Ingenieurbüro für Hydrogeologie begleitet werden. Abwasserkanäle sind vor Erstinbetriebnahme auf Dichtheit zu prüfen.

10.5 Erdwärmesonden

Eine Errichtung geschlossener Systeme zur Nutzung oberflächennaher Erdwärme (Erdwärmesonden) wird in den Neubaugebieten als zulässig erachtet, wenn die Ringraumverfüllung mit magnetisch dotiertem Verfüllmaterial vorgenommen wird, eine Überwachung, Dokumentation und Bestätigung der fachlichen Korrektheit der Verfüllarbeiten durch ein unabhängiges, fachkundiges Ingenieurbüro für Hydro- bzw. Ingenieurgeologie erfolgt und im Übrigen die wasserwirtschaftlichen Mindestanforderungen gemäß „Merkblatt zur Nutzung von oberflächennächster und oberflächennaher Erdwärme in Rheinland-Pfalz“ (04/2024) eingehalten werden.

10.6 Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nach allgemein anerkannten Regeln der Technik mit gleichwertiger Wiederherstellung der Bodenüberdeckung und dem Ausschluss nachteiliger, präferentieller Fließwege durchzuführen.

10.7 Baufortschrittsinformation

Die Verbandsgemeindewerke Bernkastel-Kues als betroffener Wasserversorger sollten während der Erschließungsphase regelmäßig über den Baufortschritt informiert werden. Besondere Vorkommnisse mit potenzieller Relevanz für Grundwasser und/ oder Boden sind dem Wasserversorger umgehend anzuzeigen.

11 **Schutz vor Starkregenereignissen**

Im Plangebiet liegen im Geländezustand vor Erschließung und Bebauung gem. Sturzfluggefahrenkarte RLP (2023) keine bis geringe Gefährdungen durch abfließende Sturzfluten nach Starkregen vor.

Neben den verbindlich festgesetzten baulichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird empfohlen:

- a) Beachtung des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan,
- b) Beachtung des Leitfadens „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung und des Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes der Ortsgemeinde,
- c) Gestaltung des Geländes mit Gefälle von Haus und kritischer Infrastruktur weg,
- d) Verzicht auf Unterkellerung oder Abdichtung im Boden liegender Gebäudeteile bzw. Verwendung weißer Wanne,
- e) Vermeidung bodengleicher Eingänge und Wandöffnungen oder Verwendung wasser- und druckdichte Einbauten,
- f) Einbau von Rückstausicherungen oder Abwasserhebeanlagen,
- g) Freihalten der Wasserabflusswege von baulichen oder stauenden Anlagen.

12 **Niederschlagswasser und Ressourcenschutz**

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit gedrosseltem Ablauf zu versehen, der unbeschadet Dritter zur Versickerung in den Untergrund gebracht oder an die neuen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Bei geeigneten Verhältnissen ist eine dezentrale Versickerung vorzusehen. Höhe der Drossel und Möglichkeit der Ableitung des

Überlaufes sind frühzeitig mit den VG-Werken abzustimmen und im Bauantrag nachzuweisen. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153).

Außerdem sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung und des Infektionsschutzgesetzes zu berücksichtigen bzw. die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung, die über das Bewässern des Gartens hinausgeht, ist den VG-Werken anzuzeigen. Die durch die Brauchwassernutzung in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage gelangte Wassermenge sollte durch Wasserzähler oder Abwassermesser gemessen werden.

13 Immissionsschutz

13.1 Angepasste Grundrissorientierung

Für die zur Straße Scheuertrift ausgerichteten Baugrundstücke wird eine angepasste Grundrissorientierung empfohlen. Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer und die zu ihrer Belüftung erforderlichen Fenster sollten bevorzugt nicht nach Osten ausgerichtet werden.

13.2 Anlagen i.S.d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. 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, dass

- a) schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- b) nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist sicherzustellen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i.d.R. nächstgelegene sensible Nutzung), die entsprechenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden.

Bei der Nachweisführung kann auch der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - 3. Aktualisierung - Langfassung“ v. 28.08.2023 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.

13.3 Landwirtschaftliche Nutzung

Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

14 Denkmalschutz

Es besteht grundsätzlich eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) RLP) für archäologische Funde von Kulturgütern gem. §§ 3-

5 DSchG. Ebenfalls zu beachten sind § 19 (wissenschaftliche Bearbeitung) und § 21 (Genehmigung von Nachforschungen, Anzeige von Arbeiten, Kostenerstattung) DSchG RLP.

15 Sicherheitsbestimmungen für Leitungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber*innen von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bezgl. Bebauung / Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.