

Ortsgemeinde Badem



Textliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan
für das Teilgebiet „Merzerweg“
in der Ortsgemeinde Badem**

Satzung

Stand: Oktober 2012

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

Südring 4 - 54634 Bitburg
Tel.: 06561/9559-0 - Fax: 06561/9559-90
Email: 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
	BEZUGSPUNKT:	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	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
1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	5
	RANDLICHE EINGRÜNUNG	5
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN	6
	PFLANZLISTEN - GEHÖLZE.....	7
1.9	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	9
	FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG.....	9
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	10
2.6	Stützmauern	11
2.7	Abfallbehälter	11
3	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	12
3.1	Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen	12
	ANLAGE UND BEPFLANZUNG VON RÜCKHALTEMAßNAHMEN	12
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN	12
	ENTFICHTUNGSMAßNAHMEN AM EIDENBACH.....	12
	PFLANZLISTEN - GEHÖLZE	13
3.2	Sonstige zu beachtende Hinweise und 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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Tankstellen
4. Gartenbaubetriebe

Alle anderen Arten der Nutzung sind unzulässig.

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. Bei Eckgrundstücken gilt hier die Haupteingangsseite.

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 6,20 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 9,25 m nicht überschreiten.

Bei Flachdächern darf die Firsthöhe (Gebäudehöhe) 7,00 m bei Pultdächern 8,00 m nicht überschreiten.



Erdgeschossfußbodenhöhe:

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

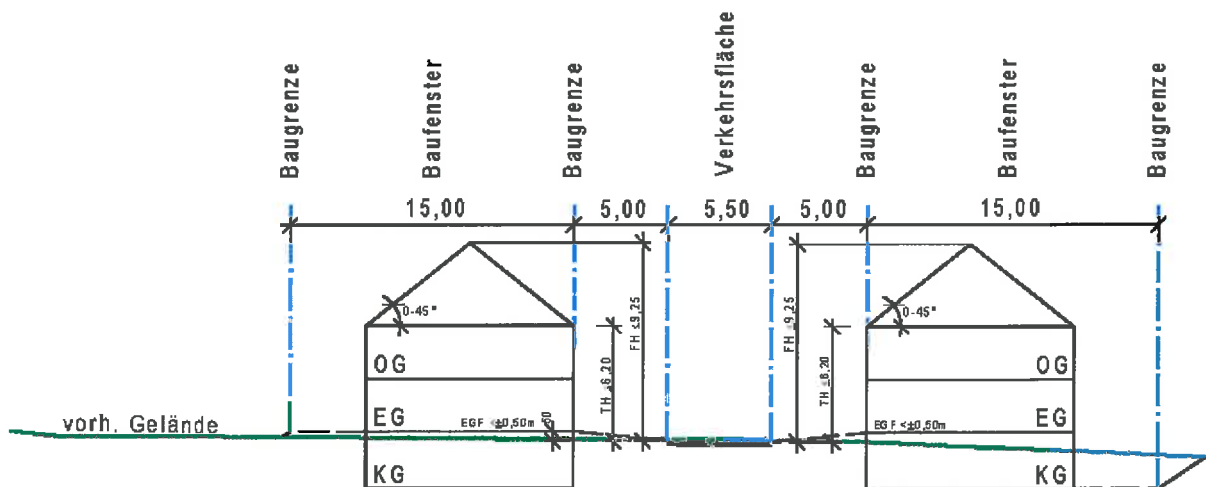


Abb. 1: Darstellung von Bezugspunkt, Trauf, Firsthöhe.

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. Die Hauptfirstrichtung ist in der Planurkunde dargestellt

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes.



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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie 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 Grundstücksflächen, zu errichten.

Nebenanlagen i. S. v. §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.

Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) der BauNVO sind eingeschränkt zulässig. Die Einschränkung bezieht sich auf die im Abs. 1 aufgeführte Kleintierhaltung. Die Haltung von Nutztieren (u.a. Rinder, Schweine, Ziegen, Schafe, Hühner) ist nicht zulässig bzw. ausgeschlossen. Die Größe der Kleintierställe wird auf 20m³ begrenzt

Für jede Wohneinheit 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 RASt 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 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 durchlässige Flächenbeläge zu verwenden (z. B. Drainagepflaster, Sickersteine o. ä, V1).

Der Oberflächenabfluss von befestigten oder überbauten Flächen ist in eine zentrale Versickerungsanlage einzuleiten. Hier kann das Wasser durch die belebte Bodenzone versickern und verdunsten. Die Versickerungsanlage ist so zu dimensionieren, dass pro m² wasserundurchlässig befestigter Fläche ein Rückhaltevolumen von 50 l zur Verfügung steht.

Die Anlage ist in ihrer Ausrichtung höhenlinienparallel anzulegen.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind vor der Nutzungsfähigkeit des ersten Gebäudes herzustellen.

Hinsichtlich der Bepflanzung s. Kapitel 3 – Hinweise und Empfehlungen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Randliche Eingrünung

Das Plangebiet ist durch heimische Straucharten gemäß Pflanzliste - Gehölze nach Süden hin randlich einzugrünen. Es wird ein zweireihiger Pflanzstreifen von insgesamt 5 m Breite festgelegt (A1). In und zwischen den zueinander versetzten Reihen ist ein Pflanzabstand von 1m einzuhalten. Je 10 Meter Länge sind mindestens 20 Sträucher zu pflanzen. Bei Schnitthecken ist ein dichter Pflanzabstand zulässig.

Im sich anschließenden östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche sind 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste - Gehölze zu pflanzen (A3). Es sind heimische Laubgehölze laut Pflanzliste - Gehölze zu verwenden. Zwischen den Bäumen sind mindestens 5,50m Pflanzabstand einzuhalten. Die Bäume sind an einen Dreibock (Holzpfähle angespitzt, weißgeschält, nicht imprägniert, Pfahllänge 200 cm, Zopfstärke 8-10 cm, Bindegut aus Kokosstrick, 25 g/m) anzubinden. Der Bereich der westlich gelegenen Kanalleitungen ist freizuhalten.

Die Grünlandfläche ist mindestens 1 Mal in der Zeit vom 15. Mai bis 14. November zu mähen. Mähgut ist zu entfernen und zwar frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens jedoch nach 14 Tagen. Stickstoffdüngung und der Einsatz von Pestiziden ist verboten. Grünlandpflege ist zwischen dem 1. November und dem 15. April zulässig. Zur



Ausbesserung der Grasnarbe darf jedoch kein Umbruch durchgeführt werden.

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.

Bei Anpflanzung von Gehölzen sind die Pflanzabstände gemäß §§ 44 - 46 LNRG einzuhalten.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

Auf der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche (A2) sind 7 Wildobstgehölze laut Pflanzliste - Gehölze zu pflanzen. In Reihe und zwischen den Reihen ist ein Pflanzabstand von 12 m einzuhalten. Die Bäume sind an einen Vierbock (Holzpfähle angespitzt, weißgeschält, nicht imprägniert, Pfahllänge 200 cm, Zopfstärke 8-10 cm, Bindegut aus Kokosstrick, 25 g/m dick) anzubinden. Bei Beweidung ist ferner Kaninchen- und Maschendraht als Wurzel- und Stammschutz unter und an dem Vierbock anzubringen.

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.

Es sind die Pflanzabstände gemäß §§ 44 - 46 LNRG einzuhalten.



Pflanzlisten - Gehölze

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Textfestsetzungen bzw. Darstellung durch Planzeichen umzusetzen.

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

Gebietsrandeingrünung, 2-reihig (A1):

Feldahorn	Acer campestre
Hundsrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

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

Obstbäume, 7 Stk. (A2):

Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzqualitäten: StU 12-14 o. B.

Laubbäume, 4 Stk. (A3):

Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzqualitäten: StU 12-14 o. B.



1.9 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 privaten Baugrundstücken sind mit der Nutzungsfähigkeit der auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäude in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Oktober bis Anfang April) herzustellen, bei ausbleibender Bebauung jedoch spätestens 5 Jahre nach Nutzungsfähigkeit der Erschließungsstraße.

Die Pflanzungen und Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sind nach Nutzungsfähigkeit der Erschließungsstraße in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Oktober bis Anfang April) umzusetzen.

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

Zur Sicherung der Maßnahmenumsetzung ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Eifelkreis Bitburg-Prüm (Untere Naturschutzbehörde) abzuschließen.



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, Krüppelwalmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Flachdächer und Zeltdächer zulässig.

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude 0° bis 45°.

Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder Kunstschiefer, Tonziegeln oder Dachbetonsteinen zu decken. Eine Dachdeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig und darf ein Fünftel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Dacheindeckungen aus Metall sind ebenfalls 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 die 2/3 der Trauflänge (Mauerwerksmaß) nicht überschreitet. Die Dachneigung der Dachaufbauten hat sich an der Neigung des Hauptdaches zu orientieren. 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.

Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material an das Hauptdach anzupassen.

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

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. Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken (Fußwege, Stellplätze, Einfahrten, Terrassenflächen) sind mit offenfugigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet hierfür sind z. B. Drainagepflaster, Rasengittersteine, 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 sie eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten (angrenzende Verkehrsfläche ist maßgebend). Sie 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 Maßnahmen auf Ersatzflächen sind nach Nutzungsfähigkeit der Erschließungsstraße in der nächstfolgenden 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 und Bepflanzung von Rückhaltemaßnahmen

Innerhalb der Kompensationsfläche E3 ist eine begrünte Versickerungsanlage zur Ableitung des Niederschlagswassers herzustellen. Diese ist naturnah mit flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen.

Versickerungsmulden sind unverzüglich nach Fertigstellung mit einer Regelsaatgut-Mischung für wechselfeuchte Standorte einzusäen. Die Flächen sind zwei Mal im Jahr (Ende Juni und Ende September) abzumähen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

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

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

Entlang eines Wirtschaftsweges auf den Flurstücken 65 + 67 tlw., Flur 35, Gemarkung Badem ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung auf einem 6 m breiten Streifen von 150 m Länge eine dreireihige Wildhecke gemäß Pflanzliste - Gehölze zu pflanzen (E1). Ferner ist auf Flurstück 67, Flur 35, Gemarkung Badem parallel zum südlich begrenzenden unbefestigten Feldweg auf einem ebenfalls 6 m breiten Streifen von 60 m Länge eine dreireihige Wildhecke gemäß Pflanzliste - Gehölze zu pflanzen (E1). In und zwischen den zueinander versetzten Reihen ist ein Pflanzabstand von 1 m einzuhalten.

Entfichtungsmaßnahmen am Eidenbach

Im Oberlauf des Eidenbaches sind innerhalb des Flurstückes 1/3 der Flur 30 der Gemarkung Badem Fichten zu entfernen. Es handelt sich hierbei zum einen um einen Altholz-Bestand von ca. 93 Jahren mit 2500 m² (E2) und zum anderen um einen jüngeren Bestand von ca. 55-jährigen Fichten mit rund 5000 m², von denen 2000 m² entfichtet werden sollen (E4). Die



entfichteten Flächen sind über gelenkte Sukzession (Entfernung von Fichtenjungwuchs bis zur vollständigen Bedeckung der Flächen mit Laubholz) zu standortgerechtem Laubwald zu entwickeln.

Pflanzlisten - Gehölze

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

Wildhecke, 3-reihig (E1):

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

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



3.2 Sonstige zu beachtende Hinweise und 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, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 1054 einzuholen.
5. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Bereiches, der lokal hohe Radonkonzentrationen aufweist. Seitens des LGB werden Radonmessungen dringend empfohlen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, empfiehlt das LGB bauliche Vorsorgemaßnahmen. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz in Neubauten und Radonsanierungen können 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.
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 zu berücksichtigen.
9. Für die Unterbringung der Telekommunikationslinien sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m vorzusehen.
10. Sammlung und Verwendung von Niederschlagwasser erfolgt nach §§ 26 27 LWG i. V. mit § 8 WHG.



11. Als weitere Maßnahme zum Rückhalt von Niederschlagswasser und damit der hydraulischen Entlastung der zentralen Versickerungsmulde wird der Einbau von sog. Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken zur Brauchwassernutzung mit zusätzlichem Volumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser empfohlen.
12. Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan ist bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen.
13. Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung („Allgemeine Entwässerungssatzung“ der VG Kyllburg) sind zu beachten.
14. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.
15. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.
16. Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen o. ä.) oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum, Rufnummer 0651-9774-0) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.
17. 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.
18. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. 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 14 230, oder



- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gemäß DIN 14210.

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

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

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

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Merzerweg“ der Ortsgemeinde Badem

Badem, den 08. NOV. 2012

Reinhard Meyer
(Bürgermeister)

