



Ortsgemeinde Dudeldorf

Bebauungsplan „Altes Sägewerk“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Satzung
Textfestsetzungen
Stand: 13. November 2012

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO).....	3
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	4
1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)	4
1.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
1.7	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. Abs. BauGB)	5
1.8	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)	5
1.9	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Abs. 6 BauGB)	5
1.10	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21)	6
1.12	Grünordnerische Festsetzungen	6
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.....	8
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	8
2.2	Dachform und -neigung.....	8
2.3	Staffelgeschosse.....	8
2.4	Dacheindeckung	8
2.5	Dachaufbauten.....	8
2.6	Fassaden- und Wandgestaltung.....	8
2.7	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	9
2.8	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	9
2.9	Werbeanlagen.....	9
3	Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung von sonstigen Planinhalten....	10
3.1	Sichtdreiecke	10
3.2	Flächen zum Schutz von Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 30 BNatSchG).....	10
3.3	Altlasten (§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB).....	10
4	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien	11
5	Pflanzlisten.....	15

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung 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 störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die **Grundflächenzahl** (GRZ) gem. §19 Abs. 1 BauNVO, die **Zahl der Vollgeschosse** gem. § 20 Abs.1 BauNVO sowie über die **Höhe der baulichen Anlage** gem. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß §§ 17 und 19 BauNVO entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone mit einer GRZ von 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

■ **Bezugspunkt**

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) ist die Höhenlage der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand (Fassade), gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte.

■ **Traufhöhe**

Als Traufhöhe (TH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Trauflinie bzw. der Attika (Flachdach). Bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Trauflinie bzw. der Attika des Staffelgeschosses. Bei einseitig geneigten Dächern (Pultdächern) darf die untere Traufe die maximale Traufhöhe nicht überschreiten.

Die Trauflinie bildet die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut.

■ **Firsthöhe**

Als Firsthöhe (FH) gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Firstlinie.

Die Firstlinie bildet die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel. Bei einseitig geneigten Dächern (Pultdächer) bildet die höchste Trauflinie die Firstlinie.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt.¹

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports o.ä.) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen.

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

¹

Doppelhäuser: einseitig aneinandergebaut, die Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten gilt je Doppelhaushälfte

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

Es werden öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besondere Zweckbestimmung ‚Privatweg‘ per Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

1.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. Abs. BauGB)

Die Flächen für Versorgungsanlagen sind mit entsprechender Zweckbestimmung gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)

Für die im Plangebiet vorhandene 20-kV-Freileitungstrasse (oberirdisch) ist, gemäß Eintrag in der Planzeichnung, eine 15,00 m breite Schutzzone (jeweils 7,50 m beiderseits der Leitungssachse) festgesetzt. Innerhalb der Schutzzone dürfen die Abstände der Baukörper mit Bedachung nach DIN 4102 (= harte Bedachung, z.B. Eternit, Ziegel usw.) von der ausgeschwungenen 20-kV-Freileitung gemäß DIN VDE 0210/12.85 ein Maß von 3,00 m bei einer Dachneigung > 15° und 5,00 m bei einer Dachneigung von ≤ 15° nicht unterschreiten. Durch technische Aufbauten ist zu den ausgeschwungenen Leiterseilen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Im Leitungsbereich dürfen bei Bepflanzungen aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Der Abstand zwischen den Leiterseilen der Freileitung und beidseitige Bäumen muss mindestens 2,50 m betragen. Die Abstände müssen auch bei größtem Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast nach DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein.

1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Flächen für die Abwasserbeseitigung mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l / m² versiegelter Fläche gegeben.

1.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden öffentliche und private Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind als private Hausgärten zu nutzen. Sie sind von der Errichtung baulicher Anlagen sowie Nebenanlagen ausgenommen. Überlagernde grünordnerische Festsetzungen gelten entsprechend.

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den überlagernden Grünordnerischen und sonstigen Festsetzungen zu nutzen.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21)

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung werden Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des örtlichen Wasserversorgungsträgers und des Energieversorgers festgesetzt. In diesen Bereichen sind eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen untersagt.

In Fortführung der Stichstraße (Planstraße A) wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrechte zur Unterbringung eines Notüberlaufes im Rahmen der Ableitung des Außengebietswassers sowie zur Führung von Versorgungsleitungen des Energieversorgers festgesetzt.

Im Bereich der zentralen Rückhalte- und Versickerungsmulde wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrechte zur Unterbringung eines Regenwasserkanals sowie zum Zweck einer Zuwegung für die Mulde festgesetzt.

Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Süden des Plangebietes wird gemäß Eintrag in die Planzeichnung ein Geh- Fahr- und Leitungsrechte zur Unterbringung von Versorgungsleitungen des Energieversorgers festgesetzt.

1.12 Grünordnerische Festsetzungen

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

Wasserdurchlässige Beläge auf den privaten Baugrundstücken

Private Stellplatz- / Parkplatzflächen sowie Wege und Zufahrten in den Baugrundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. *Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken*) zu befestigen.

Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Das auf den privaten Baugrundstücken des Einzugsgebiets EZG 1 (gemäß Entwässerungskonzept (IB Schuh/ Hydrodat, Mai 2012)) anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) ist ortsnah in dezentralen Mulden, Gräben oder naturnahen Kleingewässern mit einem breitflächigen Notüberlauf in den Langebach zu versickern und/ oder zurückzuhalten.

Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l / m² versiegelter Fläche gegeben.

1.12.2 Anpflanzen/ Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubholzarten zu verwenden (siehe: 5. Pflanzlisten).

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung eingetragenen zu erhaltenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke/ Straßenraumbegrünung

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und/ oder Obsthochstamm sowie 5 Sträucher auf den privaten Baugrundstücken - jedoch außerhalb von

sonstigen verbindlich geregelten Maßnahmenflächen (vgl. hierzu Kap. 4,2 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan ‚Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken‘) - zu pflanzen, wobei grundstücksbezogen vorhandene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können; hiervon ist in jedem Fall zur Straßenraumbegrünung 1 Laubbaum entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

Die anzupflanzenden Arten sind der Pflanzliste unter Punkt 5 zu entnehmen.

1.12.3 Zeitliche Durchführung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG)

Die landespflegerischen Maßnahmen auf den privaten Wohnbaugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den privaten Baugrundstücken folgt.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.2 Dachform und -neigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf Hauptbaukörpern Flachdächer sowie Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, gegeneinander stoßende Pultdächer und sonstige Pultdächer bis zu einer Neigung von höchstens 45° zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports u.ä.) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei. Aneinandergrenzende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) benachbarter Grundstücke sind in gleicher Dachneigung und Firsthöhe vorzusehen.

2.3 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind zulässig. Sie müssen allseits mindestens 1 m hinter die Gebäudeaußenwand der darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

2.4 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen. Zulässig sind Farbbereiche von anthrazit bis schwarz und ziegelrot bis rotbraun sowie Metaldacheindeckungen im patiniertem zink- und anthrazitfarbenen Blech. Zudem sind Dachbegrünungen zulässig. Alle glänzenden Materialien sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen etc.) dürfen in Dachflächen integriert werden.

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Sie müssen zu den Giebelwänden einen horizontalen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Ihre Firstlinie bzw. der oberste Abschluss von Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen (senkrecht gemessenes Lot). Bei Pultdächern, auch wenn diese gegen ein anderes Pultdach stoßen, gilt die höchste Trauflinie als ‚Firstlinie‘.

Bei der Anordnung mehrerer Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder vergleichbaren Dachaufbauten auf einer Dachfläche/ Ansichtsseite darf pro Ansichtsseite jeweils nur eine Art dieser Aufbauten verwendet werden.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassade, in Naturstein, Holz oder in Zink-, Titan- oder Kupferblechen in vorgewitterter Ausführung zu gestalten. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform sind zuzulassen. Unzulässig sind glänzende Materialien.

Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarzellen/ Photovoltaik) dürfen in die Fassadenflächen integriert werden. Verglasungen sind in jeder Größe zulässig

2.7 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgärten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind diese ebenfalls landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgärten anzulegen.

2.8 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (siehe: 5. Pflanzliste), Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig

2.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sind zulässig; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Altes Sägewerk“ der Ortsgemeinde Dudeldorf

Dudeldorf, den 07.01.2013

(Siegel)

gez. Reinhard Becker

Reinhard Becker
(Ortsbürgermeister)

3 Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung von sonstigen Planinhalten

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

3.1 Sichtdreiecke

Die im Einmündungsbereich der Planstraße A zur Pickließemer Straße notwendigen Sichtdreiecke sind per Eintrag in die Planzeichnung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Bereiche der Sichtfelder sind dabei grundsätzlich von einer Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung oder anderen sichtversperrenden Nutzungen in einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.

3.2 Flächen zum Schutz von Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 30 BNatSchG)

Die Flächen des durchgängig naturnahen Abschnittes des ‚Langebach‘, einschließlich des Bachuferwald/ Ufergehölz, werden als Biotopfläche gemäß § 30 BNatSchG (Biotoptyp-Pauschalschutz) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung entsprechend als ‚Flächen zum Schutz von Gebieten und Objekten im Sinne des Naturschutzgesetzes‘ dargestellt.

3.3 Altlasten

(§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß Bodenschutzkataster erfasste Altablagerungen (Ablagerungsstelle Dudeldorf, Pickließemer Straße (Reg.-Nr. 232 02 027 - 0206). Hierbei handelt es sich nach den Erhebungsunterlagen des Bodenschutzkatasters vermutlich um vorwiegend abgelagerten Erdaushub und Bauschutt.²

Die Ergebnisse des im Rahmen des Bebauungsplans erarbeiteten Bodengutachtens³ sollten bei Erdarbeiten in diesem Bereich beachtet werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind nutzungsabhängig sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis wurde hierzu unter Punkt 4 „Hinweise und sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien“ der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

² Vgl. Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mit Schreiben vom 25.07.2012 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan

³ Vgl. Prof. Dipl.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH – Beratende Ingenieure für Geotechnik (17. Oktober 2012): Orientierende Gefährdenabschätzung an der Pickließemer Straße in Dudeldorf – Nachuntersuchung im Bereich der eingetragenen Altlastenverdachtsfläche (Berichte 28.08.2012, 06.09.2012 und 11.09.2012) inkl. Anlage: Untersuchungsbericht AU42763 vom 28.09.2012.

4 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterborden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
3. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und 2“) sind zu beachten.
4. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau) sind zu beachten.
5. Auf den ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ wird hingewiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. auffällige Abfallablagerungen, geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier umgehend zu informieren.
6. Anfallende Abbruch- und Aushubmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen. Anfallende gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM) zur Entsorgung anzudienen.
7. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
8. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten. Für ‚Einfriedungen‘ ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ zu beachten.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Für die Gestaltung der Straße wird auf die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan erarbeitete Straßenausbauplanung (IB Schuh) hingewiesen.
10. Auf das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Altes Sägewerk‘ erarbeitete Entwässerungskonzept (IB Hydrodat) wird hingewiesen.
11. Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan ist bei den Erschließungs- und Bauarbeiten zu berücksichtigen.
12. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
13. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. Speisung von Löschwasserbecken, zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Einsatz in der Produktion etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Niederschlagswassers bieten sich Zisternen auf dem Grundstück an.

14. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
- 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 100 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist der Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 zu kennzeichnen.
15. „Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. Da es im Freien durch die Luft zu einer starken Verdünnung von Radon kommt, treten dort keine Belastungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch je nach geologischen Eigenschaften des Baugrunds und der Bauweise erhöhte Radonkonzentrationen entstehen.
- Für das Land Rheinland-Pfalz wurde eine Radonprognosekarte erstellt, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der örtlichen geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.
- Gemäß der Radonprognosekarte befindet sich das Plangebiet entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m² festgestellt, wird 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“
16. Erd- Bau- und Abbrucharbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten prähistorische oder wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung, Eifelkreis Bitburg-Prüm, zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt hierbei 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.

Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für den Eifelkreis Bitburg-Prüm ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Weimarer Allee 1, 54290 Trier.

17. Anfallende Abbruch- und Aushubmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen. Anfallende gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM) zur Entsorgung anzudienen.

Auf den Geotechnischen Bericht – Orientierende Gefährdungsabschätzung sowie die ergänzenden bodenmechanischen und chemischen Nachuntersuchungen im Bereich der eingetragenen Altlastenverdachtsfläche wird hingewiesen. Der Aufschutt wird aufgrund seines PAK-Gehaltes dem Zuordnungswert Z.1.1 der LAGA.20.BODEN zugeordnet. In diesem Zusammenhang sind die technischen Regeln der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ sowie die in Rheinland-Pfalz relevanten ALEX-Infoblätter 24 („Anforderungen des § 12 BBodSchV an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (DB)“), 25 („Anforderungen an das Verfüllmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht bei bodenähnlichen Anwendungen“) und 26 („Anforderungen an die Verwertung von Boden und Bauschutt in technischen Bauwerken“) im Rahmen der Erschließungsarbeiten und Bauausführung im angeführten Bereich zur Verwertung der betreffenden Massen zu beachten

18. Um den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten erforderlichen seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenzen vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
19. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.
20. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes Zeitfenster eingeplant wird. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

21. Alle Arbeiten im Bereich der L 36 sind frühzeitig mit der MSM Bitburg abzustimmen
22. Im Baugenehmigungsverfahren für bauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der Freileitungen ist der Versorgungsträger zur Prüfung der einzuhaltenden Abstände zu beteiligen.

23. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Bergwerksfeldes „Armuth“, dessen Eigentümerin die Acelor Mittal Bremen GmbH ist. Das Unternehmen hat zurzeit keine Planungen in Bezug auf die zukünftige Nutzung des Bergwerksfeldes.

5 Pflanzlisten

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind folgende Gehölze Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier des ‚Gutlandes‘ (Naturraum) zu verwenden, z.B.:

Laubbäume

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommerlinde

Sträucher

verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Obsthochstämme

Apfelsorten:

Bohnapfel
Boskoop
Winterrambour
Eiserapfel
Kaiser Wilhelm
Schafsnase

Luxemburger Renette

Wiesenapfel

Birnensorten:

Pleiner Mostbirne

Nägelschesbirne

Gute Graue

Pastorenbirne

Alexander Lukas

Schweizer Wasserbirne

Zwetschge / Mirabelle:

Hauszwetschge

Ortenauer

Nancy

Kirschen:

Büttners Knorpelkirsche

Schneiders späte Knorpel