

# ORTSGEMEINDE WISSMANNSDORF

## BEBAUUNGSPLAN NEUBAUGEBIET „AUF DER HELD II“

Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STAND AUGUST 2016

#### BÜRO FÜR LANDESPFLEGE

EGBERT SONNTAG, DIPL. ING  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
MOSELSTRASSE 14  
54340 RIOL  
TELEFON 06502 / 99031  
TELEFAX 06502 / 99032  
EMAIL: info@sonntag-landespflge.de



Projekt Nr.: 2014006

**hydrDat**<sup>®</sup>  
Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur

w. hentges, dipl. ing. (fh)  
m. müller, dipl. ing. (fh)  
54634 bitburg

## Inhalt

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS

<b>BAUGESETZBUCH .....</b>	<b>2</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	4
1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse.....	4
(§ 20 BauNVO).....	4
1.2.4 Höhe baulicher Anlagen.....	4
(§18 BauNVO).....	4
1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	6
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN .....	6
1.5 VERKEHRSFLÄCHEN .....	6
1.6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER.....	7
1.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	7
1.7.1 Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen.....	7
1.7.2 Für Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:..	7
1.8 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN .....	8
1.8.1 Anpflanzungen .....	8
1.9 ZUORDNUNG UND UMSETZUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER MAßNAHMEN .	8

---

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 88

<b>LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>9</b>
2.1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH .....	9
2.2 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN .....	9
2.2.1 <i>Dachform und -neigung</i> .....	9
2.2.2 <i>Dacheindeckung</i> .....	9
2.2.3 <i>Dachaufbauten</i> .....	10
2.2.4 <i>Fassaden- und Wandgestaltung</i> .....	10
2.2.5 <i>Werbeanlagen</i> .....	10
2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	10
2.4 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	11
2.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BESONDERER NUTZUNG.....	11
<b>3. SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN, RICHTLINIEN UND HINWEISE</b> .....	<b>11</b>

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE 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) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

**Allgemein zulässig sind:**

1. Wohngebäude

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

**Nicht Bestandteile des Bebauungsplans werden:**

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltungen
5. Gartenbaubetriebe
6. 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 über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 i. V. m. § 17 BauNVO)

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4** als Höchstmaß festgesetzt.

### **1.2.2 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.

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf **II** als Höchstmaß festgesetzt.

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

### **1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)**

**Firsthöhe:**

Es ist eine Firsthöhe (FH) von 10,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß zwischen der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel in Gebäudemitte, als unterem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberem Bezugspunkt.

### Traufhöhe:

Es ist eine Traufhöhe (TH) von 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt.

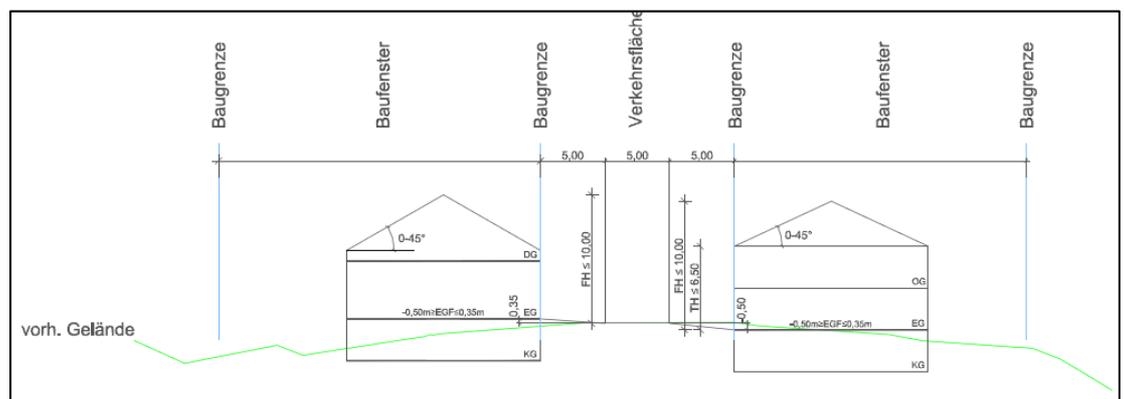
Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Traufseite gemessene Maß zwischen der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel in Gebäudemitte, als unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut (Trauflinie) als oberem Bezugspunkt.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise um höchstens 25 % überschritten werden.

### Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bestimmt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist auf mindestens -0,50 m auf der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bis maximal + 0,35 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel in Gebäudemitte, festgesetzt.



### 1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Bauweise ist als **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO beschrieben.

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

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

### 1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind bis zur rückwärtigen Baugrenze sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Die maximale Größe (Gesamtvolumen) sonstiger Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO darf 50 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Für Wohneinheiten sind je 2 Stellplätze zu errichten.

### 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentliche Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Damm- und Einschnittböschungen) sind auf den nicht überbaubaren privaten Flächen bis zu einer Tiefe von 2,00 m – gemessen ab Straßenbegrenzungslinie – zulässig und vom späteren Eigentümer zu dulden.

Das Gleiche gilt für sonstige Teile der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 0,40 m (Rückenstützen der Randeinfassungen, Fundamente der Straßenbeleuchtungsanlage etc.)

## **1.6 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Der Oberflächenabfluss von sämtlichen befestigten oder überbauten Flächen (Dächer, Hofzufahrten, Terrassen etc.) ist zu sammeln und auf den privaten Grundstücken zurück zu halten.

Die Rückhaltemulden sind so zu dimensionieren, dass je Quadratmeter wasserundurchlässig befestigter Fläche ein Rückhaltevolumen von 50 l zur Verfügung steht.

Die Anlagen sind zu begrünen, ihre dauerhafte Funktion ist durch eine entsprechende Unterhaltung zu gewährleisten.

Die Mulden erhalten einen Notüberlauf an das neue Kanalnetz.

## **1.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -)**

### **1.7.1 Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen**

Diese sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden. Geeignet sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. Dies gilt nicht für Flächen, für die aufgrund anderer Rechtsvorschriften (z. B. Arbeiten mit Schadstoffen oder Wasser gefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener baulicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

### **1.7.2 Für Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:**

a) Erdböschungen sind in Neigungen bis max. 1:2 zulässig und ab einer Höhe von jeweils max. 1,5 m durch 0,5 m breite Bermen zu staffeln oder mit Mauern zu kombinieren.

b) Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern / Gabionen bzw. als natursteinverblendete oder verputzte Mauern oder einer Kombination davon anzulegen. Die jeweilige Mauerhöhe darf 1,5 m nicht überschreiten.

**1.8 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON  
BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

**1.8.1 Anpflanzungen**

Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist mind. ein mittelkroniger Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode ein artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen. Die privaten Grünflächen sind auf mindestens 50% Grundfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Im privaten Grünstreifen an der Nordostseite ist ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Pflanzgebote nach Satz 1 werden darauf angerechnet.

**1.9 ZUORDNUNG UND UMSETZUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER  
MAßNAHMEN**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135 BauGB)

Die über einen städtebaulichen Vertrag gesicherten externen Ausgleichsmaßnahmen sind zu 100 % den Baugrundstücken und der Erschließung zugeordnet. Sie sind umzusetzen in der ersten Pflanzperiode nach der Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße

Die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen sind in der ersten Pflanzperiode nach der Gebrauchsfertigkeit der Gebäude umzusetzen.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 88 LANDESBBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

### 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 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

#### 2.2.1 Dachform und -neigung

Für Hauptbaukörper sind nur Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 45° zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind in ihrer Dachneigung frei.

Aneinandergrenzende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) benachbarter Grundstücke sind in gleicher Dachneigung und Traufhöhe vorzusehen.

#### 2.2.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.

Für Hauptbaukörper und Nebenbaukörper sind zulässig:

- Dacheindeckungen in den Farbbereichen anthrazit bis schwarz und ziegelrot bis rotbraun,
- Metalldacheindeckungen in patiniertem zink- und anthrazitfarbenem Blech und
- Gründächer.

Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.  
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden.

### **2.2.3 Dachaufbauten**

An den Wohngebäuden sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn die Addition ihrer Einzelbreiten zusammen zwei Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche (Mauerwerksmaß) nicht überschreitet.

Ihre Firstlinie muss, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (Schornsteine, Antennen), mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteiles liegen. Sie müssen mindestens 1,00 m von den Giebelseiten entfernt sein.

Bei Pultdächern gilt die höchste Trauflinie als Firstlinie.

### **2.2.4 Fassaden- und Wandgestaltung**

Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sowie Ecküberblattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.

### **2.2.5 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 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.

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

## **2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

## **2.4 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (z. B. Hainbuche, Beerensträucher), Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

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

## **2.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BESONDERER NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24)

Bei Starkregen ist das Auftreten von wild abfließendem Hangwasser aus dem angrenzenden Außengebietes möglich. In dem gekennzeichneten Bereich ist eine durchgehende Aufwallung in einer Höhe von mind. 0,30m gegenüber dem ursprünglichen Gelände zum Schutz vor Hangwasser auszuführen.

Eine dauerhafte Funktion ist durch eine entsprechende Unterhaltung zu gewährleisten. Die Unterhaltung obliegt dem Grundstückseigentümer

Eine Umgestaltung der Flächen jeglicher Art ist nicht zulässig.

## **3. SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN, RICHTLINIEN und Hinweise**

1. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASSt 06' anzuwenden.
2. Die Anlieger der Planstraße B müssen ihre Abfälle im Bereich der Einmündung auf die Planstraße A bereitstellen.
3. Gemäß §§ 26 und 27 Landesstraßengesetz sind die erforderlichen Sichtfelder im Bereich von Straßeneinmündungen bzw. -kreuzungen von Sichthindernissen, wie z. B. Bebauung, Anpflanzungen, Zäunen, sowie nicht fest mit dem Grundstück verbundenen sonstigen Einrichtungen, freizuhalten.

4. Beim Bau von Kellergeschossenen angetroffenes Schichtenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Aus diesem Grund ist der Bau eines wasserdichten Kellergeschosses unbedingt zu Empfehlen. Hierzu ist der Bau einer weißen oder schwarzen Wanne erforderlich.
5. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (weitere Hinweise sh. DIN 18915).
6. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten. Für 'Einfriedungen' ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' zu berücksichtigen.
7. Für die Abwicklung der Bauarbeiten ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
8. Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wißmannsdorf, Flur 3 Nummer 76 festgesetzt, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.
9. Bepflanzungen
  - a) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
  - d) 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), Fraxinus excelsior (Esche), Juglans regia (Walnuss), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme)

Mittelkronige Bäume:  
Acer campetre (Feldahorn), Acer platanoides in Sorten, Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Pyrus communis (Birne)

Kleinkronige Bäume

Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus cerasifera (Kirsch-Pflaume), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling)

Obstbäume (Hochstamm) in Sorten

Strauchpflanzungen / Hecken

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa spec. (Wild- und Strauchrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Dorftypische Blütensträucher (Flieder, Forsythie, Hartriegel, Kerrie, Pfeifenstrauch, Rosendeutzie, Spierstrauch, Weigelie - jeweils in Sorten)

10. Um den in der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand (Schrammbord) für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) zu erreichen, ist es 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 Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich industrielle Altstandorte kartiert. Ihr Vorhandensein kann grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Der 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' (Rundschreiben des Ministerium der Finanzen vom 05.02.2002) ist zu berücksichtigen. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll, etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.

12. Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagwasser so nach §§ 26, 27 LWG i. V. mit § 8 WHG erfolgen.

13. Das Entwässerungskonzept des Büros Hydrodat zum Bebauungsplan ist zu beachten.

14.

15. Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung (VG-Werke Bitburger-Land) sind zu beachten.
16. Bisher sind in dem betreffenden Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt geworden. Sofern bei Erdarbeiten archäologische Denkmäler oder Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen o. ä.) zutage kommen, sind diese gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) dem Rheinischen Landesmuseum Trier unverzüglich zu melden. Das Rheinische Landesmuseum Trier ist unter der Rufnummer 0651- 9774-0 zu erreichen.
17. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerkes zu bestimmen. Die Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
18. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Planungsgebiet, wie auch der überwiegende Teil der VG Bitburger-Land, innerhalb eines Bereiches, der lokal hohe Radonkonzentrationen aufweist. Seitens des LGB werden Radonmessungen dringend empfohlen. Werden hierbei Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> 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.
19. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes, Teilgebiet „Auf der Held 2“ der Ortsgemeinde Wißmannsdorf.

Wißmannsdorf, den 09.05.2017

gez. (S)

.....

R. Winter, Ortsbürgermeister

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

54634 Bitburg, den 28.04.2017  
Kreisverwaltung des Eifelkreises  
Bitburg-Prüm

Im Auftrag:  
gez. (S)  
gez. Gerhard Annen