Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis, Teilgebiet "Im Schwertfeld"

Planzeichenerklärung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. – maximale Traufhöhe (TH), gemessen in Metern über Bezugspunkt gem. Textfestsetzungen

OK max. – maximale Oberkante (OK) , gemessen in Metern über Bezugspunkt gem. Textfestsetzungen

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o – Offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung

KITA – Kindergartenstätte (KITA)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Flächen für Regenwasserbewirtschaftung

Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Notwasserweg - Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)

z.B. A1 – Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

z.B. M1 – Maßnahmen naturnahe Retentionsfläche gemäß textlichen Festsetzungen

z.B. E1 – Anpflanzung gemäß textlichen Festsetzungen (Maßnahme A1)

z.B. E2 – Erhaltung von Einzelbäumen

Erhaltung von Einzelbäumen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Schallschutzmaßnahme Bereich S1 (Ausschluss öffenbarer Fenster im Tagzeitraum am dem 1. OG) gem. Punkt: ….1 der Textfestsetzungen)

Schallschutzwand (aktive Schallschutzmaßnahme)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geplante Grundstücksgrenzen

Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Sichtdreieck gemäß RASt 06

z.B. 186,77 – Straßenhöhenbezugspunkte für Höhenlage EGFFB gemäß textlichen Festsetzungen

z.B. GL – Zuordnung der Bezugspunkte für Höhenlage EGFFB gemäß textlichen Festsetzungen zu den betreffenden Grundstücken

Abgrenzung Überschwemmungsgebiet (OSG) Sahn

Abgrenzung Überschwemmungsgefährdetes Gebiet Sahn

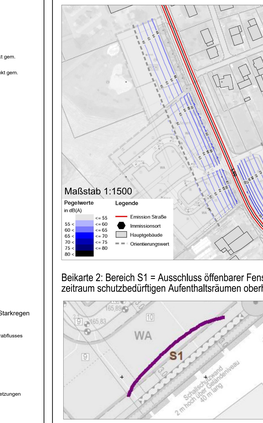
Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I S. 58; zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.05.2021 (BGBl.I S. 1057), S. 365).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365).

Weiterhin ist vorgemerkt gesetzlicher Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsnormen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
Die Bebauungsplanunterlagen, einschließlich der Bebauungsplan, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Kurfürstenstraße 1, 54516, während der Öffungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Beikarte 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, freie Schallausbreitung



Beikarte 2: Bereich S1 = Ausschluss öffenbarer Fenster von im Tagzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

Beikarte 3: Bereich S2 = Ausschluss öffenbarer Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. **Baugrenzenprüfung/Textfestsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I), zuletzt geändert durch der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I), S. 3786) in der aktuellen Fassung.**

A) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden und nach der Art ihres Betriebes gebietsverträglichen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B) **FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für den Plangebiet wird eine Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergartenstätte festgesetzt.

C) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl / Grundfläche
(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf im **WA** nur durch die Grundflächen folgender Anlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zugängen, Garagen und Carports gemäß § 14 BauNVO und nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,7, bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück, nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen

3.1 Traufhöhe

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe im **WA** sowie der **Fläche für Gemeinbedarf** ist der Schnittpunkt der Verlängerung Hand mit der Oberkante der Dachhaut.

Maximale Traufhöhe im WA:

Der oberste Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe im WA ist die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (EGFFB) der sich entsprechend der Hanglage ergeben darf.
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 9,0 m über dem Bezugspunkt.
Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante in zweiter Traufseite. Bei Satteldächern ist die Traufhöhe der traufseitigen Seite des Pultes und die Oberkante der höheren Seite des Pultes.

Maximale Traufhöhe in der Fläche für Gemeinbedarf:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe in der Fläche für Gemeinbedarf ist der Schnittpunkt der Verlängerung Hand mit der Oberkante der Dachhaut. Der oberste Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe darf entsprechend der Hanglage ergeben darf.
Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 8,0 m über dem Bezugspunkt.
Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante in zweiten Vollgeschoss. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante der höheren Seite des Pultes und die Oberkante der tieferen Seite des Pultes.

3.2 Oberkante

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes. Nicht mitzuverstehen sind technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugsanlagen, Treppenaufgänge für Dachterrassen und solarwerksgleiche Anlagen.

Oberkante im WA:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante im WA ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) mit einer Toleranz von ± 0,3 m.
Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt im WA 9,50 m.
Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die maximale Gebäudeoberkante dem höchsten Punkt des Daches in zweiten Vollgeschoss.

Oberkante in der Fläche für Gemeinbedarf:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante in der Fläche für Gemeinbedarf ist der Schnittpunkt der Verlängerung Hand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt 9,5 m über dem Bezugspunkt.
Bei Gebäuden mit Satteldächern ist Pult- und Satteldach beträgt 8,5 m über dem Bezugspunkt.

3.3 Höhenlage Erdgeschoss

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf im Hauptgebäude maxi im **WA** und im **Gemeinbedarf** nicht die Bezugspunkte Hanglage jeweil und darf maximal 0,80 m über der jeweiligen Bezugspunkt liegen.
Die Bezugshöhe orientiert sich an der Erschließungsstraße und wird gemessen an dem in der Grundstücksmitte senkrecht zur Gebäudemitte verlaufenden Weg. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt Hanglage Bezugspunkt. Werden Grundstücke zusammengelegt, so gelten die Bezugshöhen für das vorwiegende Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugshöhen. Die Bezugshöhe darf nicht um mehr als die Hälfte des nicht vorgelten Grundstücks für das gleiche gelten Grundstück unvorteilhaft.
Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugshöhe die Fassade mit der Hauseingangstür als die maßgebliche Bezugshöhe.
Die Niveau des Fertigfußboden von Garagen, die nicht in den Hauptgebäude integriert sind, darf die Bezugshöhe des jeweiligen Bezugspunktes nicht unterschreiten und darf maximal 30 cm über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

D) **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Zu Zahl der Wohnungen:
- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

E) **NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind im **WA** und im **Gemeinbedarf** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von der Zulässigkeit sind jedoch ausgenommen Nebenanlagen bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken müssen die Nebenanlagen mindestens einen Abstand von Gebäuden 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Innerhalb der gesamten **Fläche für Gemeinbedarf** sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

F) **GEN., FAHR- UND LEITUNGSRECHT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit „LR" belgegenden Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Innerhalb der mit „LR" festgesetzten Flächen dürfen für die Dauer des Bestehens der jeweiligen Leitung keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Außerdem dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen gefährden.

G) **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Allgemeiner Anforderungen

Zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind nach DIN 4109-1 (siehe 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{raum}$$

Dabei ist:

K_{Raum} = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
	für Aufgabenräume, Büroräume und Ähnliches

Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und Ähnlichem.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit von Verhältnis der Raum Maße aus gewichteten gesamten Außenfläche des Raumes, Grundfläche des Raumes und Art der Nutzung nach Gleichung 7 und den Korrekturwert Kw, nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Aufenthaltsräume, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgewandten oder den Lärmquellen abgeschirmten Gebäudeseiten – geringere gesetzte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Bekarte 1 auf der Planurkunde dargestellt.

2 **Ausschluss öffenbarer Fenster**

In der auf der Planurkunde mit „S1" gekennzeichneten Fläche (s. auch Beikarte 2) sind zum Schutz vor Gewerbelärm öffentliche Fenster von im Tagzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässigen Wohn, Kinderzimmern oder Ähnlichen im Erdgeschossen nicht zulässig.

In der auf der Planurkunde mit „S2" gekennzeichneten Fläche (s. auch Beikarte 3) sind zum Schutz vor Gewerbelärm öffentliche Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässigen Schlaf, Kinderzimmern nicht zulässig.

Ausnahmsweise können öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch baulich Maßnahmen (z.B. verglaste Balkone und Terrassen) oder die Eigenabschirmung der Gebäude die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm eingehalten werden. 55 dB(A) in der Nacht 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.

Ausnahmen können außerhalen zugelassen werden, wenn die TA Lärm zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Frühestbeginnens eines Bauvorhabens eingehalten.

3 **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Für Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können und die ausschließlich über Fenster an Fassadenabschnitten mit Gewerbelärmbeeinflussungspegeln von mehr als 40 dB(A) in der Nacht verfügen (entspricht Bereich S2), sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungen so einzubauen oder herzustellen, dass bei geschlossenen Fenstern die eine zumutbare Belüftung (Mindestluftwechsel 25 m³/h) gewährleistet ist. Die Schallleistungspegel der Lüftungseinrichtungen (an Einhaltung der Anforderungen an die Schallabstrahlung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm eingehalten werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Schallpegelmessungen nach Ziffer A1.3 der TA Lärm ergeben, dass die Beurteilungspegel 40 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Ausnahmen können außerhalen zugelassen werden, wenn die TA Lärm zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Frühestbeginnens eines Bauvorhabens eingehalten.

H) **FLÄCHEN OHNE 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 Nrn. 25 (b) u.(n) und 5 BauGB)

I) **Oberflächenbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 10 LBmO)**
Belebungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind auf den unbedeckten Grundstücksteilen durch fachgerechte Ablackung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Split, Schotter, Wasserdurchlässige o.ä.) sowiegen Bauteilen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenen Pflanzen zu vermeiden. Ungerungt (z.B. Beton, Folien, Kunststoffflächen, Schottertrümmer) ist nicht zulässig.

K) **EINFREIDUNGEN**

Für die äußeren Einfriedungen der Grundstücke zur freien Landschaft sind - neben den zeichnerisch festgesetzten Einfriedungsverboten - nur Drahtzäune mit Bodenabstand zulässig. Ausgenommen sind vorhandene unterirdische Leitungen / nur Laubhecken, Natursteinmauern (keine Gabionen), Holzzäune oder blickdichtblieg, mit standortgerechten Laubsträuchern oder Rankpflanzen begrünte Mauerchenahl und Gitterzäune zulässig.

O) **STAFFELGESCHOSSE**

Die Außenwände von Staffelgeschossen im **WA** müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 1,25 m zurückversetzt werden. Dies gilt nicht innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 **Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms**

Durch 2 m hohe, schallschmutzt wirksame Einfriedungen im WA anbieg der L50 lassen sich die Immissionsbelastungen der Außenwohnbereiche (Gärten) und der Fenster von Aufenthaltsräumen im Gebäude reduzieren. Die Belage bestehen aus Lärmschutzwänden (Lärmschutzgitter) und das Verbot von baulichen Anlagen und Bepflanzungen innerhalb dieser Abstand dabei dabei zwingend zu beachten.

2 **Biologischer**

Die ans Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope und Biotopkomplexe (Verortung s. Biotaktplan - Umweltbericht) sind vor jeglicher Inanspruchnahme durch Bauarbeiten, die durch die Bauverlastung betroffen sein, zu schützen.

3 **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Kompensationsumfang nicht im Geltungsbereich nachgewiesen werden.
Die Verortung und Bestimmung der externen Kompensationsmaßnahmen A.1 bis A.7, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden können:
Die Maßnahmen sind mit 55,20 % den Biotoptypen Intensivgrünland (mit), Lehmackerbrache, zu 18,84 % der Gemeinbedarfsfläche, zu 16,27 % der Erschließungsstraße, zu 1,87 % dem Acker, zu 1,50, zu 0,32 % den Biotoptypen Intensivgrünland, Lehmackerbrache und zu 6,26 % den Retentionsanlagen zuzuordnen.
Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Ausweisung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit / Reallast für diese Zweckbestimmung zu sichern.

4 **Artenschutz**

a) Die auf den Bepauungsflächen vorhandenen Laub- und Obstbäumen sollen möglichst auf Dauer erhalten bleiben. Ersatzweise sollen ersatzweise einheimische und standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden.

b) Für eine insektenschonende Außenbeleuchtung von privaten Gebäuden und Freiflächen sollten verwendet werden:
- Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen bis max. 2700 K,
- abgeschirmte Lampen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen,
- Bewegungsmelder.

5 **Geländeplanungen**

Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung des Einvernehmens der Grundstücksnachbarn/innen einzuholen.

6 **Klimaschutz**

a) Für Bodenbelegungen / Belage (z.B. Straßen, Wege, Stellplätze, Terrassen) sollten helle oder aufgehellte Deckschichten verwendet werden.

b) Für Fassaden sollen verwendet werden:
- Richtige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Anstriche in Farbtönen mit einem hohen Isolier/ solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) und einem hohen Albedowert (Albedo),
- Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufwarmen (Holz, Lehm, Pflanzen, o.ä.).

c) Die Minderungen sollte möglichst einvisionsreich erfolgen.

d) Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Reduzierung des Energiebedarfs im Rahmen der Gebäudeentwicklung sind zu fervorieren.

e) Zur bestmöglichen Ausnutzung der Sonnenenergie (Dach oder Fassaden) wird empfohlen, die Gebäude entsprechend auszurichten.

f) Es sollten recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.

g) auf hoeale Brennstoffe sollte verzichtet werden.

h) Der öffentliche Nahverkehr sollte – auch durch Neuanlage von Haltestellen – gestärkt werden.

7 **Gesundheitsschutz**

Laut Radonkarte RLP des Landesamtes für Umwelt liegt für das Plangebiet ein mittleres Radionuklid (31.8) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (30.8 kBq/m³) vor. Es liegt kein Radonvorsorgegebiet nach Strahlenschutzgesetz vor.
Aktivierung, dass an der bestehenden Bauteile, können aufgrund des erhöhten vorkommenden geologischen Einflussgrößen deutliche Unterschiede bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die Grundstücksbereiche bereits mit Radon belastet sind, wird empfohlen, bei Neubauten mindestens schützenswerte Räume errichtet werden sollen, und des weiteren Bauherrinnen empfohlen, einzelne Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Bauteile 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.

8 **Baugrund**

a) Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (HM, Rammsondierungen, Rammkernsondierungen, Bohrungen) empfohlen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind gem. GeoIDG dem Landesamt für Geologie und Bergbau RLP zur Verfügung zu stellen. Die Untersuchungen, Bewertungen und die Ergebnisse (Gleichen) anzuzeigen und die Ergebnisse (Gleichen) mitzuteilen.

b) Zufließende Grund, Hang- oder Schichtwasser sind nicht auszuschleiten, daher wird empfohlen, auf tiefere Abgrabungen und Unterfahrung zu verzichten oder in Boden liegende Bauwerkteile gegen drückendes Wasser zu schützen.

9 **Bodenschutz**

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB, die einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (§Bbo/bO) und §Bbo/bO(1) zu beachten.

Auf DIN 18915 - Bodenarbeiten für Flächenentwicklungsmaßnahmen / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit Bodenbewegungen, DIN 19731 - Verwertung von Bodenaushub, DIN 19639 - Bodenschutz bei Planungen und Durchführung der Arbeitsabläufen, Bücherpaperide Ablagerung von Bauschutt, etc.), wird hingewiesen.

10 **Altlast / Altlasten**

Werden bei Baumaßnahmen Altlifte (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, RG Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

11 **Abfall**

Anfallende Bodenaushub und Bauschutteisen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

12 **Hochwasserschutz**

Die Rechtsverordnung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Sahn ist zu beachten.

13 **Grundwasser- und Bodenschutz**

Die Schutzzone III der Grundwasserüberdeckung ist uneingeschränkt und bedingt durch die räumliche Nähe zur Sahn und zum Schutzwald sowie der Lage in dessen Einzugsgebiet können oberflächennahe Grundwasser / Schichtwasser / Hangwasseraufschichten nicht ausgeschlossen werden, daher sind:
- alle technischen Maßnahmen auszuschöpfen, die Deckschichten nicht zu zerstören,
- die Ausführung von Kellerbauten oder ähnlichen Bauwerken unterhalb des Grundwasserstandes zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Einsatz von Schadstoffmitteln in Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer zu beschränken
- auf tiefere Abgrabungen und Unterfahrung zu verzichten oder in Boden liegende Bauwerkteile gegen drückendes Wasser zu schützen.

13 **Schutz von Retentionsgrundwasser (Objektschutz)**

Im Plangebiet liegen im Geländeniveau vor Einschleifung und Bebauung hohe Größenordnungen durch Geländeanhebungen. Es ist daher zwingend erforderlich, den wetterbedingt festgesetzten bauliches und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird empfohlen:
- Beachtung des Erreichsgrenzungskriteriums zum Bebauungsplan
- Beachtung des Leitfadens „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Bau-, Stadt- und Raumforschung und des Hochwasser- und Gewässerkundlichen Dienstes Rheinland-Pfalz
- Gestaltung des Gebäudes mit Gefälle von Haus und Kellerher Infrastruktur ang.
- Verzicht auf Unterfahrung und Abdichtung im Bereich begrenzter Gebäudetiefe bzw. Verwendung von Wannen
- Vermeidung bodengerichter Eingänge und Wandöffnungen oder wasser- und druckdichte Einbauten
- Einbau von Rückstauschvorrichtungen oder Abwasserhebeanlagen,
- Freihalten der Wasserabflusswege von baulichen oder stauenden Anlagen.

14 **Ressourcenschutz**

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. Zisternen, unterirdische Stauräume, Versickerungsmulden) und als Brauchwasser zu nutzen.
Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit gebührenfreien Abfluß (§2,2 (1 ser) zu versehen. Niederschlagswasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Ableitung von Erdwärmeanlagen angeschlossen werden kann Höhe der Grundst und Möglichkeit der Ableitung des Oberflächen und frühzeitig mit den VG-Werken abzustimmen und im Bearbeitung zu berücksichtigen.
Für die Bauwerksabsenkung und die begleitenden Aufträge der Trinkwasserversorgung und der Infrastrukturbetriebsgesellschaften bei Erstellung bzw. Ertüchtigung der entsprechenden Satzungen der Kommune in Bezug auf die Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung sind die Bedarfsträger zu beachten. Die Ableitung der Bauwerksabsenkungen ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanes.
Die Bauwerksabsenkungen und die begleitenden Aufträge der Trinkwasserversorgung und der Infrastrukturbetriebsgesellschaften bei Erstellung bzw. Ertüchtigung der entsprechenden Satzungen der Kommune in Bezug auf die Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung sind die Bedarfsträger zu beachten. Die Ableitung der Bauwerksabsenkungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

15 **Immissionsschutz**

a) Durch die unterlegende landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Baumschule kann es betriebsbedingt zu Immissionen kommen. Landwirtschaftliche Betriebe müssen die Immissionen aus der Nutzung der angrenzenden Flächen und der gewöhnlichen Vorgänge immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

b) Kirche, Kindergarten, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Blockheizkraftwerke o.ä. werden beanschlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche grundsätzlich zulässig sind. Die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz der benachbar Gärten (an Anlagen) i.S. BImSchG, 3. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, das:
- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. die entsprechenden geeigneten Immissionsschutzmaßnahmen sind im Nachfolgt eingehalten werden.
Bei der Nachweisführung kann auch der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärmimmissionen aus Sportanlagen" (Stand: 18.09.2018) und der „Leitfaden zur Ermittlung Lungenlärm" (v 28.08.2020, herangezogen werden. In einem der Gutachten ist zu berücksichtigen in Abhängigkeit der Abstände zur Bebauungsplangrenze:
Zur Zulässigkeit für den Vorbau und die Errichtung des Immissionsschutzes liegt entsprechend LÜ-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 7 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ZuVOImSchG) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinden und Verbandsgemeinden.

16 **Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten erstes prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass es Kulturdenkmal oder eine solche gelten, gefunden werden oder Fundstellen durch die Bauverlastung betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesmuseum Trier, Tel. 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mitzuteilen und sicherlich einzusugen (§§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz). Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Verbandsgemeinde Wittlich-Land erfolgen. Bodenfunde sind bis zum Ablauf der Frist gemäß § 16 Denkmalschutzbehörde weise Ausgrabung und Fundrecht „Eigentum" des Grundstücks, sonstige über die Grundstück Verfügungsberechtigte oder Leiter/in der Arbeiten, bei dieser Durchführung der Fund erleichtert wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Dringen.
Eventuelle zu bestehen und § 16 (wissenschaftliche Bearbeitung) und § 21 (Genehmigung von Nachforschungen, Anzeige von Arbeiten, Rückerwerbung) DSchG RLP.

17 **Sicherheitsbestimmungen für Lehrungen / an Straßen**

a) Die Sicherheitsbestimmungen der Berufsgenossenschaften Verkehrsbau und Landwirtschaft, insbesondere die Bestimmungen für Arbeiten in Nähe von Straßen, Bäumen, Leitungen und