

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Dreis; Teilgebiet „Im Schwertfeld“**

### **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuellen Fassung und 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)

##### **1 Allgemeines Wohngebiet – WA**

(§ 4 BauNVO)

###### **1.1 Zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende 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 das Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

#### **C) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

##### **1 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 Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,6, bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück, nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die aus der festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf in der **Fläche für Gemeinbedarf** nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 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).

### **3 Höhe baulicher Anlagen**

#### **3.1 Traufhöhe**

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe im **WA** sowie der **Fläche für Gemeinbedarf** ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

##### Maximale Traufhöhe im WA:

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe im WA ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB). Die höchstzulässige Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach beträgt max. 6,5 m. Die höchstzulässige Traufhöhe bei Gebäuden mit Flachdach beträgt max. 7,0 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante im zweiten Vollgeschoss. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die Oberkante der höheren Seite des Pultes.

##### Maximale Traufhöhe in der Fläche für Gemeinbedarf:

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe in der Fläche für Gemeinbedarf ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt von 168,65 m ü. NHN, der durch die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) nicht unterschritten werden darf.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 8,0 m über dem Bezugspunkt.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante im zweiten Vollgeschoss. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die Oberkante der höheren Seite des Pultes.

#### **3.2 Oberkante**

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen und solarenergetische Anlagen.

##### Oberkante im WA:

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante im WA ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt im WA 9,50 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die maximale Oberkante dem höchsten Punkt des Daches im Staffelgeschoss.

##### Oberkante in der Fläche für Gemeinbedarf:

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante in der Fläche für Gemeinbedarf ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt von 168,65 m ü. NHN, der durch die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) nicht unterschritten werden darf.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante bei Pult- und Satteldächern beträgt 9,5 m über dem Bezugspunkt.

#### **3.3 Höhenlage Erdgeschoss**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) des Hauptgebäudes muss im **WA** mindestens 0,30 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,60 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

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

Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugshöhe die Fassade mit der Hauseingangstür als die maßgebliche straßenseitige Fassade.

Das Niveau des Fertigfußbodens von Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, darf die Bezugshöhe des jeweiligen Baugrundstücks nicht unterschreiten und darf maximal 30 cm über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

#### **D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude im WA beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten 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** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor der Zufahrtsseite der Garage ist jedoch ein Mindestabstand bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken müssen die übrigen Garagenwände einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

#### **F) GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „LR“ festgesetzte 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 Bauwerke errichtet sowie Bäume oder Gehölze angepflanzt werden. Außerdem dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Wasserleitung gefährden.

#### **G) VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### **1 Maßgebliche Außenlärmpegel**

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile 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 ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

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

Dabei ist

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$L_a$	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

$R'_{w, \text{ges}} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w, \text{ges}} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w, \text{ges}}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, 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 abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

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

## 2 Ausschluss öffentlicher Fenster

In der auf der Planurkunde mit „S1“ gekennzeichneten Fläche (s. auch Beikarte 2) sind zum Schutz vor Gewerbelärm öffentlicher Fenster von im Tagzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (insbesondere Wohn-, Kinderzimmer) oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

In der auf der Planurkunde mit „S2“ gekennzeichneten Fläche (s. auch Beikarte 3) sind zum Schutz vor Gewerbelärm öffentlicher Fenster von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (insbesondere Schlaf-, Kinderzimmer) nicht zulässig.

Ausnahmsweise können öffentlicher Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Balkone und Terrassen) oder die Eigenabschirmung der Gebäude die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.

Ausnahmen können außerdem zugelassen werden, wenn die TA Lärm zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Freistellungsverfahrens andere Regelungen trifft.

## 3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Für Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können und die ausschließlich über Fenster an Fassadenabschnitten mit Gewerbelärmbeurteilungspegeln von mehr als 40 dB(A) in der Nacht verfügen (entspricht Bereich S2), sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6:2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 40 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster an einem Fassadenabschnitt mit Beurteilungspegel  $\leq 40 \text{ dB(A)}$  nachts her belüftet werden kann.

Ausnahmen können außerdem zugelassen werden, wenn die TA Lärm zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Freistellungsverfahrens andere Regelungen trifft.

**H) FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1, Nrn. 23, 25 a und b BauGB

**1 Oberflächenbefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 10 LBauO)**

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

**2 Geländemodellierung**

Bei Geländemodellierungen für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken oder den Retentionsanlagen bzw. für dauerhafte Straßenböschungen, sind - ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von jeweils 1,5 m - Böschungen oder Stützmauern mit wenigstens 0,5 m breiten Terrassen / Bermen zu staffeln.

**3 Artenschutz – Gehölzerhalt / Gehölzrodung**

a) Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Bäume sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus und entlang der Landesstraße L 50 unter besonderer Beachtung der Sicherheitsbestimmungen des Zweckverband Wasser-Versorgung Eifel-Mosel im Bereich der Hauptwasserleitung zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind die Gehölze artgleich und in adäquater Größe durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

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

**4 Artenschutz – Beleuchtung**

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

Im Bereich der KITA sind Bewegungsmelder zur Beleuchtung der Wege und Freiflächen anzubringen.

**5 Ausgleichsmaßnahme A 8 - Dachbegrünung oder alternative Gehölzpflanzung**

a) Alle Arten von Dächern sind flächig und mindestens extensiv (Substratstärke ca. 6-10 cm) mit einer Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Bereiche, die genutzt werden für Anlagen zur Warmwasserbereitung, Anlagen zur Energiegewinnung auf geneigten Dächern, erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wartungswege, Dachfenster, o.ä..

Auf Flachdächern müssen Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung kombiniert werden, sie schließen sich nicht gegenseitig aus.

b) Alternativ sind - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen und zusätzlich zu festgesetzten Gehölzpflanzungen (s. Ausgleichsmaßnahme A 9) auf den Baugrundstücken - je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachfläche je 1 Laubbaum 2. Ord. oder 1 mittelgroßer Laub-

strauch auf dem betreffenden Baugrundstück in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes anzupflanzen.

## 6 **Ausgleichsmaßnahme A 9 – Baumpflanzungen**

Auf den im B-Plan dargestellten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen (zulässige Verschiebung um +/- 3 m parallel zur Grundstücksgrenze) ist - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen - ein Laubbaum 2. Ord. (Hochstamm, 3xv, m.Db. 16-18) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Hochstamm, 2xv, o.B. 12-14) anzupflanzen.

## 7 **Allgemeine Vorgaben für Gehölzpflanzungen**

a) Für die Ausgleichsmaßnahmen sind ausschließlich gebietseigene Gehölze (VKG 4 - Westdeutsches Bergland / Oberrheingraben) zu verwenden.

b) Die fachgerechte und normkonforme Umsetzung der Pflanzarbeiten ist zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

Bäume sind in mind. 2 m breiten Pflanzstreifen, 6 m<sup>2</sup> bodenoffenen Baumscheiben oder Baumquartieren mit / ohne Rigolen von 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum anzupflanzen.

Die Gehölze sind in der Anwuchsphase und in Dürreperioden angemessen zu wässern und Baumstämme sind vor Hitzeeinwirkungen zu schützen (z.B. Weißanstrich, Matte).

Die Gehölze sind fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.

c) Als Arten sind für die Gehölzpflanzungen zu verwenden:

### Laubbäume 2. Ord.

*Acer campestre* (Feldahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) [Mindestanforderung: Einzelstand: Hochstamm, 3xv, m.Db. 16-18 / Hecke: verpflanzte Heister, o.B. 200-250]

### Tafelobst

Sortenempfehlung des EULLa-VN Streuobst ([www.agrarumwelt.rlp.de](http://www.agrarumwelt.rlp.de)) [Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

### Wildobst

*Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cydonia oblonga* (Quitte), *Juglans regia* (Echte Walnuss), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Pyrus pyrausta* (Wildbirne), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

### Laubsträucher

*Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), [Mindestanforderung: 4-6 Triebe, 2xv, 100-150]

d) Die zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechtem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

- Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungsschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt).
- Most- und Wildobstbäume oder Laubgehölze sind nach der Fertigstellungspflege der freien Entwicklung zu überlassen.
- Ast- oder Kronenrückschnitte sind fach- und normkonform in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Stand- oder Verkehrssicherheit bzw. der erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen (Feldflur, Weg), können die Gehölze fachgerecht auf den Stock gesetzt oder die Krone zurückgeschnitten werden.

e) Bei Verlust oder Abgang von Gehölzen ist, zumindest solange das Baugebiet besteht, in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Pflanzperiode, einfacher artgleicher (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) Ersatz in adäquater, dem Altgehölz angepassten Größe, am oder in der Nähe des alten Standortes fach- und normkonform anzupflanzen.

Die Erhaltungs- / Unterhaltungspflege der Ausgleichsmaßnahmen ist auf Dauer, zumindest solange das Baugebiet besteht, zu sichern.

## **I) UMSETZUNG UND ZUORDNUNG NATURSCHUTZFACHLICHER MAßNAHMEN**

gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

### ***Umsetzung***

Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:

- A 8 unmittelbar mit Erstellung des Gebäudes bzw. alternativ in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes
- A 9 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes auf der bebaubaren Fläche bzw. der Retentionsanlage

### ***Zuordnung***

Die im B-Plangebiet festgesetzten Maßnahmen sind zugeordnet:

- A 8 zu 100 % den bebaubaren Grundstücken
- A 9 zu 100 % der Gesamtheit der bebaubaren Grundstücke

## **II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

## **J) DACHGESTALTUNG**

### **1 Zulässige Dachformen**

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden im **WA** sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer, höhenversetzte Satteldächer, Pultdächer, Mansarddächer und höhenversetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°. Flachdächer sind ebenfalls unter Beachtung der besonderen Höhenfestsetzungen gemäß 3.1. und 3.2 zulässig.

Das Höhenversatzmaß bei versetzten Sattel- bzw. Pultdächern darf nicht mehr als 1,50 m (von Oberkante Dachhaut zu Oberkante Dachhaut) betragen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung im **WA** gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und auch nicht für überdachte Stellplätze oder Garagen.

In der **Fläche für Gemeinbedarf** sind ausschließlich Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.

### **2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nur nicht hochglänzende Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer in den Farben Grau, Grauschwarz, Braun oder Rotbraun zulässig. Außerdem sind Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind sowohl für geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.

Die Festsetzung H) 5. zur klimaschützenden Dachbegrünung ist zu beachten.

## **K) FASSADENGESTALTUNG**

Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

## **L) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

**M) GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und § 10 Abs. 4 LBauO)

Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenem, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.

**N) EINFRIEDUNGEN**

Für die äußeren Einfriedungen der Grundstücke zur freien Landschaft sind - neben den zeichnerisch und textlich festgesetzten Baumpflanzungen und unter Beachtung der Sicherheitsbestimmungen für vorhandene unterirdische Leitungen - nur Laubhecken, Natursteinmauern (keine Gabionen), Holzzäune oder blickdurchlässige, mit standortgerechten Laubsträuchern oder Rankpflanzen begrünte Maschendraht- und Gitterzäune zulässig.

**O) STAFFELGESCHOSSE**

Die Außenwände von Staffelgeschossen **im WA** müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten 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, schalltechnisch wirksame Einfriedungen im WA entlang der L50 lassen sich die Verkehrslärmeinwirkungen in den Gärten und Freibereichen sowie im Erdgeschoss der geplanten Gebäude reduzieren. Die Belange bestehender Leitungen (Leitungsrechte) und das Verbot von baulichen Anlagen und Bepflanzungen innerhalb dieser Flächen sind dabei zwingend zu beachten.

### 2 Biotopschutz

Die ans Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope und Biotopkomplexe (Verortung s. Bestandsplan - Umweltbericht) sind vor jeglicher Inanspruchnahme durch Bauarbeiten, die durch die Umsetzung der Bauleitplanung ausgelöst werden, zu schützen.

### 3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Verortung und Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen A 1 bis A 7, die nicht Bestandteil des B-Planes sind, können dem Umweltbericht entnommen werden.

Die Maßnahmen sind zu 55,30 % den Wohnbaugrundstücken (inkl. Lärmschutzwand), zu 18,94 % der Gemeinbedarfsfläche, zu 16,27 % der Erschließungsstraße, zu 1,87 % dem Ausbau der L 50, zu 0,76 % den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zu 6,29 % den Retentionsanlagen zugewiesen.

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

### 4 Artenschutz

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

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

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

### 5 Gehölzpflanzungen

Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis der Grundstückseigentümer\*innen einzuholen.

### 6 Klimaschutz

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

b) Für Fassaden sollten verwendet werden

- flächige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Anstriche in Farbtönen mit einem hohen totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) und einem hohen Hellbezugswert (HBZ) oder
- Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, Pflanzen, u.ä.).

c) Die Stromversorgung sollte möglichst emissionsfrei erfolgen.

- d) Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, zur Steigerung der Energieeffizienz und Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs im Rahmen der Gebäudeeinrichtung sind zu favorisieren.
- 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 fossile 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 Radonpotential (31,8) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (30,8 kBq/m<sup>3</sup>) vor. Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Unterschiede bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherr\*innen mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherr\*innen empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

## **8 Baugrund**

- a) Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (inkl. Rutschgefährdung) empfohlen, die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten. Die Baugrunduntersuchungen sind gem. GeoIDG dem Landesamt für Geologie und Bergbau spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) mitzuteilen.
- b) Zufließendes Grund-, Hang- oder Schichtwasser sind nicht auszuschließen, daher wird empfohlen, auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile 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 (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

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

## **10 Abfall / Altlasten**

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

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

## **11 Hochwasserschutz**

Die Rechtsverordnung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Salm ist zu beachten.

## **12 Grundwasser- und Bodenschutz**

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig und bedingt durch die räumliche Nähe zur Salm und zum Schorbach sowie der Lage in dessen Einzugsgebiet können oberflächennahe Grundwasser- / Schichtwasser- / Hangwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden, daher sind

- alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten nicht zu zerstören,
- alle Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen gem. einschlägiger Gesetze und Fachnormen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer zu beachten
- auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.

### **13 Schutz vor Starkregenereignissen (Objektschutz)**

Im Plangebiet liegen im Geländezustand vor Erschließung und Bebauung hohe Gefährdungen durch abfließende Sturzfluten nach Starkregen vor. Neben den verbindlich festgesetzten baulichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird empfohlen:

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

### **14 Ressourcenschutz**

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteiche) und als Brauchwasser zu nutzen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit gedrosseltem Ablauf (0,2 l / sec) zu versehen, der unbeschadet Dritter zur Versickerung in den Untergrund gebracht oder an die neuen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Höhe der Drossel und Möglichkeit der Ableitung des Überlaufes sind frühzeitig mit den VG-Werken abzustimmen und im Bauantrag nachzuweisen.

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

### **15 Immissionsschutz**

- a) Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur und die Baumschule kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.
- b) Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass
  - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar 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 maßgeblichen Immissionsort (i.d.R. nächstgelegene sensible Nutzung), die entsprechenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden.

Bei der Nachweisführung kann auch der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - 3. Aktualisierung - Langfassung“ v. 28.08.2023, herangezogen werden, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

## **16 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen (§§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz). Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder der Kommunalverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind Finder\*in, Eigentümer\*in des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte oder Leiter\*in der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

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

## **17 Sicherheitsbestimmungen für Leitungen / an Straßen**

- a) Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber\*innen von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bezgl. Bebauung / Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.
- b) Geplante Gehölzpflanzungen entlang der L 50 sind in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei durchzuführen. Dabei sind insbes. die Sichtverhältnisse im Bereich einmündender Straßen zu beachten.

## **18 Einfriedungen entlang der L 50**

Bei Zäunen/Einfriedungen und Begrünungen/Bepflanzungen entlang der freien Strecke der L 50 ist darauf zu achten, dass die seitlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden sowie die Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden (gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL).

## **19 Leuchtstandorte an Verkehrsflächen**

Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

## **20 Private Abwasserhebeanlage**

Für Kellergeschosse, die unterhalb der Tiefe der Schmutzwasserleitungen liegen und die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, werden aufgrund der nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals private Abwasserhebeanlagen erforderlich, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken abgefragt werden.

## **21 Schmutzwasser**

Gemäß der DWA-A 118 sind für Schmutzwasserkanäle Mindestquerschnitte von 250 mm zu wählen.

Diesbezüglich wird der Schmutzwasserkanal ohne hydraulischen Nachweis mit einem Durchmesser von DN 250 mm erstellt. Dies ist ausreichend, um die geringen Abwassermengen aus einem kleinen Einzugsgebiet mit einmal 7 Baugrundstücken (östliches NBG) und einmal 17 Baugrundstücken (westliches NBG) schadlos abzuleiten.

Das gesammelte Schmutzwasser aus dem östlichen Neubaugebiet wird in der Talstraße L50 an die vorhandene Mischwasserkanalisation (SB DN 900) übergeben. Der Übergabepunkt des gesammelten Schmutzwassers aus dem westlichen der L50 gelegenen Neubaugebietes befindet sich unterhalb dieser geplanten Wohnbebauung und oberhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens.

In diesem Bereich befindet sich ein Mischwasserkanal (Stz, DN 400) indem das Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Fremdwasser, z. B. aus Drainagen, darf nicht in das Schmutzwassersystem eingeleitet werden. Drainagewasser kann durch Anhebung und Einleitung in den Regenwasserkanal oder durch Schaffung von Retentionsraum (Schotterbecken, Zisterne, etc.) abgeleitet werden.

Eine Alternative dazu bietet der Bau eines Hauses mit wasserdichtem Kellergeschoss (weiße oder schwarze Wanne).

Die geplante Schmutzwasserleitung soll im östlich der L50 gelegenen Plangebiet in einer durchschnittlichen Tiefe von etwa 3,00 m verlegt werden und im westlichen Plangebiet in 3,30 m Tiefe. Die Entwässerung tiefer liegender Geschosse / Kellergeschosse muss durch ein bauseits zu errichtendes Pumpwerk erfolgen. Die Kosten dazu sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Die SW-Hausanschlüsse werden bis ca. 1,00 m in die Grundstücke hinein verlegt und mit einem Holzpfehl gesichert.

## **22 Regenwasser**

Das Entwässerungskonzept sieht eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über eine Kombination aus öffentlicher und privater Rückhaltung vor.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen (private Regenrückhaltung) soll grundsätzlich zurückgehalten werden. Die Bemessung der Rückhaltung erfolgt, aufgrund der Gleichbehandlung aller in der Verbandsgemeinde Wittlich – Land befindlichen Neubaugebiete, für mindestens 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers soll über Retentionszisternen erfolgen.

Die oben genannte Rückhaltungsmöglichkeit soll über einen gedrosselten Grundablass (Abflussmenge gemäß Vorgabe VG-Werke – 0,2 l/s) verfügen und zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal erhalten. Das Entwässerungskonzept auf dem privaten Grundstück ist in einem späteren Bauantrag gegenüber den VG-Werken Wittlich-Land darzustellen und das erforderliche Retentionsvolumen nachzuweisen. Hierbei ist die Satzung der zuständigen Verbandsgemeindewerke zu beachten. Das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen (Verkehrsfläche und Gehweg) in den Neubaugebieten (öffentliche Rückhaltung) soll über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Zusätzlich nimmt dieser Regenwasserkanal die Notüberläufe der privaten Rückhaltungen auf und leitet die Oberflächenwassermengen in das südlich gelegene Regenrückhaltebecken.

Die erforderlichen hydraulischen Nachweise für die Rückhaltung öffentlicher Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Rahmen der späteren Entwurfs- und Ausführungsplanung durch das planende Ingenieurbüro zu erbringen. Weiterhin ist zum späteren Betrieb der öffentlichen Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser erforderlich. Diese ist bei der zuständigen wasserwirtschaftlichen Genehmigungsbehörde zu beantragen. Die RW-Hausanschlüsse werden bis ca. 1,00 m in die Grundstücke hinein verlegt und mit einem Holzpfehl gesichert. Die Grundlagen des Entwässerungskonzeptes wurden im Vorfeld mit den Verbandsgemeindewerken Wittlich-Land und der SGD-Nord, Regionalstelle Trier, abgestimmt.