

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Osann-Monzel; Teilgebiet „Im großen Pesch“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und der BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

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:

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

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1 Grundflächenzahl

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

3.1 Oberer Messpunkt

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die maximal zulässige Oberkante der höheren Seite des Pultes.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht der obere Messpunkt dem höchsten Punkt der Attika.

Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen.

3.2 Unterer Messpunkt

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

3.3 Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

3.4 Oberkante

Die maximale Oberkante beträgt bei Gebäuden mit geneigtem Dach 11,00 m.
Die maximale Oberkante beträgt bei Gebäuden mit Flachdach 9,50 m.

3.5 Höhenlage Erdgeschoss

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) muss mindestens 0,30 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,80 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die Bezugshöhe orientiert sich an der vorgefunden Höhe der Erschließungsstraße und wird gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück liegende Bezugspunkt (Kennziffern 1 bis 9). 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.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

In dem in der Planzeichnung abgegrenzten Bereich mit dem Kennbuchstaben „X“ sind gem. Planeinschrieb maximal 4 Wohneinheiten pro Baugrundstück zulässig.

D) 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 Garagen, Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Zufahrtsseite der Garage und Carports 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.

E) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 1 a und 9 Abs. 1, Nrn. 25 a und b)

1 Artenschutz – Beleuchtung

Für eine insektenschützende öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung sind 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.

2 Artenschutz - Individuenschutz

- 2.1 Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das Astwerk zurückzuschneiden oder sind Gebäude abzureißen, muss dies gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Individuenschutz sind zu beachten.
- 2.2 Unmittelbar vor 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.
- 2.3 Die potentiell vorkommenden Amphibien und Reptilien sind - unter artenschutzfachlich versierter Umweltbaubegleitung - unmittelbar vor Baubeginn zwischen dem Ende der Winterruhe und dem Beginn der Fortpflanzungszeit (Ende März – Anfang Mai) aus dem Baugebiet zu vergrämen. Eine Rückwanderung ins geplante Baugebiet ist durch geeignete Reptilien- und Amphibienzäune zu verhindern.
- 2.4 Die Bauarbeiten (Erschließung, Anlage Retentionsbecken) im geplanten Baugebiet sind unmittelbar im Anschluss an die Vergrämuungsmaßnahme von Anfang Mai bis Ende August / Anfang September umzusetzen.

3 Ausgleichsmaßnahme A 1 - Wiesenstreifen mit Baumreihe und Entwässerungsmulde

Auf der im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichnete öffentliche Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- a) Zur Vorbereitung der Nutzungsumstellung ist die auf der gesamten Fläche vorhandene Vegetationsdecke und der Oberboden abzuschleppen, bevor flache Erdmulden zur Ableitung von Oberflächenwasser angelegt werden.
- b) Unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen (s. Festsetzung G) Nr. 2) sind auf den gekennzeichneten Standorten zur Baumpflanzung (Verschiebung +/- 3 m zulässig) 5 Stk. Laubbäume 2. Ordnung oder Wildobstbäume anzupflanzen.
- c) Die gehölfreien Bereiche sind nach den Gehölzpflanzungen mit einer artenreichen Wiesenmischung (mind. 30 % Kräuter) einzusäen und nachfolgend max. 2 mal im Jahr (Erstmahd nach dem 15. Juni Zweitmahd nach 15. Sep.) zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu räumen und ordnungsgemäß zu verwerten / entsorgen.
- d) Unzulässig sind auf der Fläche
 - o der flächige Einsatz von Dünger oder Pestiziden,
 - o die Einbeziehung in die benachbarten Hausgärten,
 - o die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z. B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, o. ä.).
- e) Der Grünstreifen ist gegenüber benachbarten Gärten / Nutzflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. einfacher Zaun, Holzpflocke) deutlich sichtbar abzugrenzen.

4 Ausgleichsmaßnahme A 4 - Dachbegrünung

- 4.1 Alle Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen sind zum Klimaschutz mindestens extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzsubstratstärke muss ca. 6-10 cm betragen. Es ist eine Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten zu verwenden. Auf Flachdächern müssen Module zur Nutzung solarer Energie mit der Dachbegrünung kombiniert werden, sie schließen sich nicht gegenseitig aus. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die genutzt werden für: z. B. Anlagen zur Warmwasserbereitung, erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wege, Dachfenster oder Aufgänge.

Alternativ sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben zu Gehölzpflanzungen (s. Festsetzung G) Nr. 2) und zusätzlich zu den Anpflanzungen gem. Festsetzung G) Nr. 1 - je 10 m² nicht begrünbarer Dachfläche je 1 m² (in der Krone) Laubgehölz auf dem betreffenden Baugrundstück in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes anzupflanzen.

Zur durchschnittlichen Berechnung des Kronenraumes sind heranzuziehen:

1 Laubbaum 1. Ord.	= ca. 50 m ² Krone
1 Laubbaum 2. Ord. oder Obstbaum	= ca. 20 m ² Krone
1 mittelgroßer Laubstrauch	= ca. 2 m ² Krone.

5 Ausgleichsmaßnahme A 5 - Fassadengestaltung

Fassaden sind zum Klimaschutz alternativ wie folgt zu gestalten:

- Anstriche in Farbtönen mit einem totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) größer 25 % und einem Hellbezugswert (HBZ) größer 60 % oder
- Verwendung von Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, u.ä.) oder
- flächige und dauerhafte Begrünung mit lebenden Pflanzen.

6 Gestaltungsmaßnahme W - Gestaltung der Flächen für Entsorgungsanlagen

6.1 Auf der im B-Plan mit W 1 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- a) Die Rückhaltebecken gem. Infrastrukturbegleitplan sind als Erdbecken mit Schotterauflage zu errichten und nach Fertigstellung des Planums ohne Andeckung von Oberboden auf Sohle und Abgrabungsböschungen mit einer artenreichen (mind. 30 % Kräuter) Saatgutmischung in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Grundmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen. Die Flächen sind zur Offenhaltung und Sicherung der hydraulischen Funktion nachfolgend extensiv (max. 2-mal Mähen / Mulchen im Jahr) zu pflegen oder entsprechend der Pflegekonzeption der Verbandsgemeindewerke zu nutzen.
- b) Vor der im Winter durchzuführenden Entschlammung oder Entleerung der Retentionsbecken im Zuge der Bewirtschaftung sind - unter fachkundiger Umweltbaubegleitung - bei potenziellen Vorkommen von einheimischen Fischen, Amphibien (Adulte; evtl. vorhandene Kaulquappen) und vorhandenen Libellenlarven, diese mit einem Kescher einzusammeln / abzufischen und unverzüglich in ein neues, geeignetes Ersatzgewässer umzusetzen.
- c) Erforderliche Betriebswege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

6.2 Auf den im B-Plan mit W 2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- a) Die Mulden gem. Infrastrukturbegleitplan sind als Erdmulden anzulegen und nach Fertigstellung des Planums ohne Andeckung von Oberboden mit einer artenreichen (mind. 30 % Kräuter) Saatgutmischung in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Grundmischung für frische bis feuchte Standorte einzusäen.
- b) Die Flächen sind zur Offenhaltung und Sicherung der hydraulischen Funktion nachfolgend extensiv (max. 2-mal Mähen / Mulchen im Jahr) zu pflegen oder entsprechend der Pflegekonzeption der Verbandsgemeindewerke zu nutzen.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREHN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des

maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL 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 $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

G) FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1, Nrn. 25 a und b BauGB i.V.m. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1 Ausgleichsmaßnahme A 6- Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken

1.1 A 6.1 - standortgebundene Baumpflanzungen

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten zur Baumpflanzung (Verschiebung +/- 5 m zulässig) ist - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen (s. Festsetzung G) Nr. 2) - jeweils ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obst- oder Wildobstbaum anzupflanzen.

1.2 A 6.2 - standortungebundene Gehölzpflanzungen

Auf den sonstigen Baugrundstücken, die nicht mit Pflanzbindung gem. Festsetzung G) Nr. 1.1 belegt sind oder an die Ausgleichsfläche A 1 angrenzen, ist je Grundstück - unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen (s. Festsetzung G) Nr. 2) - die Anpflanzung festgesetzt von:

- einem standortgerechten Laubbaum mind. 2. Ordnung oder
- einem hochstämmigen Obstbaum lokaler Sorten oder
- 10 Stk. Laub- oder Obststräuchern.

Die Standorte sind auf dem Baugrundstück unter Beachtung des Nachbarrechts frei wählbar.

2 Vorgaben für alle Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

- 2.1 Bei Verwendung gebietseigener Gehölzarten gilt das Vorkommensgebiet 4 - Westdeutsches Bergland / Oberrheingraben; in Bezug auf Regio-Saatgut gilt Ursprungsgebiet 7 - Rheinisches Bergland.
- 2.2 Als Arten sind für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden (nicht abschließend):
- stadtklimaverträgliche Baumarten
Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn), *Acer platanoides* „Allershausen“ (Spitzahorn), *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle), *Celtris australis* (Zürgelbaum), *Ginkgo biloba* (Ginkgo), *Gleditzia triacanthos* H „Skyline“ (Lederhülsenbaum), *Liquidamber styraciflua* (Amberbaum), *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Tilia europaea* (Holländische Linde), *Tilia tomentosa* „Brabant“ (Silberlinde); [Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 18-20 StU]
- Laubbäume 2. Ord.
Acer campestre (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *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, 16-18 StU / Hecke: verpflanzte Heister, 200-250 cm]
- Tafelobst
Sortenempfehlungsliste des DLR (www.agrarumwelt.rlp.de) [Mindestanforderung: Hochstamm, 10-12 StU]
- Wildobst
Kornelkirsche (*Cornus mas*), *Quitte* (*Cydonia oblonga*), *Mispel* (*Mespilus germanica*), *Eberesche* (*Sorbus aucuparia*), *Speierling* (*Sorbus domestica*), *Echte Walnuss* (*Juglans regia*), *Wildapfel* (*Malus sylvestris*), *Wildbirne* (*Pyrus communis*) [Mindestanforderung: Hochstamm, 10-12 StU]
- 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), *Ziersträucher* [Mindestanforderung: 4-6 Triebe, 100-150 cm]
- 2.3 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 m² bodenoffenen Baumscheiben oder Baumquartieren mit / ohne Rigolen von 12 m³ Wurzelraum anzupflanzen.
Die Gehölze sind in der Anwuchsphase und in Dürreperioden angemessen zu wässern und Baumstämme sind vor Hitze einwirkungen zu schützen (z. B. Weißanstrich, Matte).
- 2.4 Die Gehölze sind fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.
- 2.5 Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten 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). Ast- und Stammholz kann in Bestandsnähe als Totholzstapel verbleiben.
 - 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.
- 2.6 Bei Verlust oder Abgang von Gehölzen ist, solange das Baugebiet besteht bzw. die Baugrundstücke bebaut sind, in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Pflanzperiode, einfacher artgleicher Ersatz am oder in der Nähe des alten Standortes fach- und normkonform anzupflanzen.

H) UMSETZUNG UND ZUORDNUNG NATURSCHUTZFACHLICHER MAßNAHMEN
§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

1 Dach- und Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan für Freiflächen / Dachflächen vorzulegen, in dem Art, Lage und Umfang der festgesetzten grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen und die hierfür zu schaffenden bautechnischen Voraussetzungen nachzuweisen sind.

Im Rahmen des Freistellungsverfahrens ist der Frei- und Dachflächen - Gestaltungsplan der Ortsgemeinde als Planungsträgerin zur Prüfung vorzulegen.

2 Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen

A 1 in der ersten Vegetations- (Einsaat) bzw. Pflanzperiode (Bäume) nach Fertigstellung der Entwässerungsmulden

A 4, A 5 mit Bau der Gebäude

A 6 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Hauptgebäudes auf dem zugehörigen Baugrundstück

W 1, W 2 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen

3 Die festgesetzten Maßnahmen sind zugeordnet

A 1 zu 69,5 % den Baugrundstücken, zu 20,3 % den Erschließungsstraßen, zu 1,3 % dem Fußweg, 0,4 % der Versorgungsanlage Elektrizität, zu 5,7 % den Retentionsanlagen und zu 2,8 % der Ableitung des Außengebietswassers.

A 4, A 5, A 6 zu 100 % dem einzelnen betroffenen Baugrundstück

W 1, W 2 zu 100 % den Retentionsanlagen

4 Formalrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen A 1 vorgesehene Fläche ist dauerhaft durch Eintragung einer Dienstbarkeit / Reallast im Grundbuch für diese Zweckbestimmung zu sichern.

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

I) DACHGESTALTUNG

Als Dacheindeckung sind nur nicht hochglänzende Dachsteine, Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in den Farben grau bis schwarz zulässig.

Dacheindeckungen aus Zink sind zulässig.

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

Die Festsetzung E) Nr. 4 zur klimaschützenden Dachbegrünung ist zu beachten.

J) FASSADENGESTALTUNG

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

Die Festsetzung E) Nr. 5 zur klimaschützenden Gestaltung von Fassaden ist zu beachten.

K) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

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

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl 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.

L) 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)

- a) Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten zulässigen 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.
- b) 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.
- c) Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind gemäß §10 Abs. 4 LBauO auf den unbebauten Grundstücksbereichen nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z. B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, Terrassen, o. ä.) dies erfordert und zusätzlich offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

M) STAFFELGESCHOSSE

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten um mindestens 1,25 m zurückversetzt werden.

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.

Teil C) Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Bei Herstellung von Kellergeschossen sind diese als weiße Wanne mit fachgerechten Abdichtungen von Öffnungen gegen drückendes Wasser ausführen. Andernfalls wird eine Unterkellerung nicht zugelassen.

Teil D) Hinweise und Empfehlungen

1 Externe Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3

- a) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Daher werden externe Maßnahmen festgelegt.
Die Verortung und Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen A 2 und A 3 ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- b) Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen (A 2) bzw. sind sie schon umgesetzt (A 3).
- c) Die Maßnahmen, sind jeweils zu 69,5 % den Baugrundstücken, zu 20,3 % den Erschließungsstraßen, zu 1,3 % dem Fußweg, 0,4 % der Versorgungsanlage Elektrizität, zu 5,7 % den Retentionsanlagen und zu 2,8 % der Ableitung des Außengebietswassers zugeordnet.
- d) Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. einer Reallast zu sichern. Der Nachweis sollte zeitlich vor dem Satzungsbeschluss des B-Planes erbracht werden.

2 Kellergeschosse

Bei der Herstellung eines Kellergeschosses ist sowohl im Hinblick auf die potentielle Hochwassersituation, als auch auf Schichtenwasser, die Ausführungsart „Weiße Wanne“ umzusetzen (s. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB). Hierbei sind die Wanddurchführungen druckwasserdicht auszuführen. Außerdem sollte ein statischer Nachweis gegen Aufschwimmen geführt werden. Öffnungen in Form von Fenstern, Türen, Kellerschächten unterhalb der Bezugshöhe sollten vermieden werden.

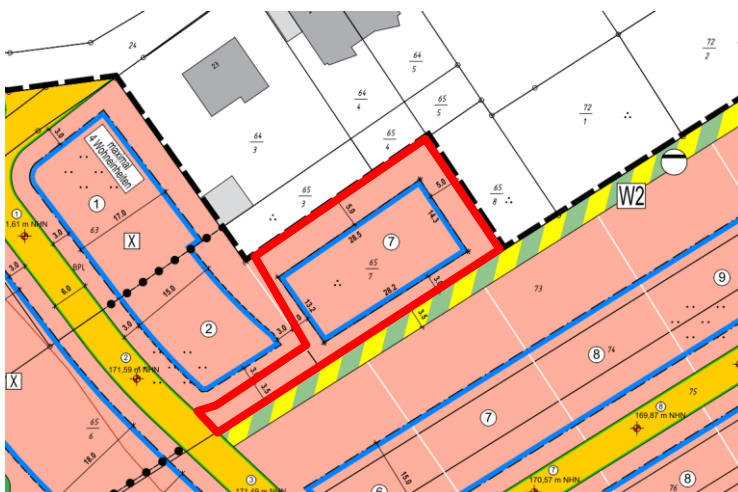
3 Schmutzwasserentwässerung

Die Grundstücksentwässerung ist nach der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung gültigen Abwassersatzung der Verbandsgemeinde Wittlich-Land und nach DIN 1986-100 „Gebäude- und Grundstücksentwässerung“ zu erstellen.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde die Tiefenlage des öffentlichen Schmutzwasserkanals so angenommen, dass die Grundstücke, bis auf eine Ausnahme, eine Anschlussmöglichkeit für die Schmutzwasserentsorgung im Freigefälle ohne Kellergeschoss umsetzen können. Grundsätzlich gilt für alle Grundstücke mit Kellergeschoss, dass eine private Hebeanlage für die Schmutzwasserentsorgung vorgesehen werden muss.

Ausnahme:

Das markierte Baugrundstück, im nachfolgenden Ausschnitt dargestellt, benötigt auf Grund der Höhenanordnung grundsätzlich eine private Hebeanlage zur Schmutzwasserentsorgung.



4 Entwässerung Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken

Zur Gewährleistung der Ableitung von Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist ein Gefälle von Mindestens 2,5 % von EGFFB zur Erschließungsstraße herzustellen.

Mit dem Bauantrag bzw. im Rahmen des Freistellungsverfahrens ist der Nachweis zur Einhaltung der Maßnahmen gem. Infrastrukturbegleitplan zu erbringen.

Die Niederschlagswasserentwässerung der Grundstücke mit der Kennziffern 1 bis 4 wird kanalisiert zum Entwässerungsgraben geführt. Die Grundstücke mit der Kennziffern 5 bis 9 sind direkt an die rückwärtig liegenden Entwässerungsgräben anzuschließen. Ein Teilbereich der Kennziffer 6 wird kanalisiert zum Regenrückhaltebecken geführt.

Die Ableitung von Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche ist zu vermeiden. Am Übergang zwischen der privaten Grundstückszufahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Entwässerungsrinne anzuordnen, um die Ableitung von Niederschlagswasser für den Bemessungsfall von Grundstücksentwässerungsanlagen gemäß DIN 1986-100 zu vermeiden.

5 Artenschutz

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.

6 Globaler Klimaschutz

- a) Der Einsatz alternativer Kraftstoffe (z.B. Biokraftstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, Biogas, o.ä.) bzw. Einsatz klimafreundlicher Antriebe (z.B. Elektromotoren) wird für eingesetzte Baufahrzeuge empfohlen.
- b) Der Einsatz erneuerbarer Energien für die Strom- und Wärmeversorgung (z.B. PV-Anlagen, Wärmepumpen) oder der bilanzielle Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien (Öko-Strom) ist zu empfehlen. Auf die Verwendung fossiler Brennstoffe sollte verzichtet werden.
- c) Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung des durch Effizienzmaßnahmen (z.B. Einbau von LED-Beleuchtung mit effizienter Regelungstechnik) sind zu favorisieren.
- d) Im Plangebiet oder der fußläufigen Entfernung sollte der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr angestrebt und ausreichende Ladestationen für elektrobetriebene Fahrzeuge vorgehalten werden.

7 Lokaler Klimaschutz

- a) Optimierung der Gebäudestellung im Baufenster in Fließrichtung der nächtlichen Kaltluft zur Sicherung einer ausreichenden bodennahen Durchlüftung
- b) Optimierung der Gebäudestellung im Baufenster zur optimalen Ausnutzung der solaren Strahlungsenergie
- c) Gebäude (Fassade, Dach), Bodenbeläge und Aufenthaltsbereiche im Freien sollten durch bauliche Vorkehrungen (Nutzung Albedo-Effekt), technische Anlagen oder Pflanzen zur Senkung der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung ausgestattet werden.
- d) Es sollten recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.

8 Gesundheitsschutz

Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential (33,2 - 38,6) bzw. eine mittlere bis hohe Radonkonzentration (29 - 46 kBq/m³) zu erwarten sind. Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. StrlSchG vor.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen 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/m³ Radon im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

9 Baugrund

a) Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (einschließlich Vorkommen Grundwasser) empfohlen, die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten. Die Baugrunduntersuchungen sind gem. GeolDG dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) mitzuteilen.

b) Im Plangebiet ist zufließendes Stau- und Schichtwasser nicht auszuschließen, daher wird empfohlen, auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.

10 Bodenschutz

a) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Erhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes zu beachten.

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

11 Abfall / Altlasten

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

b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind abfalltechnisch einzustufen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen / zu verwerten.

12 Grundwasser- und Bodenschutz

Da die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ungünstig ist, oberflächennahe Schicht- bzw. Stauwasservorkommen nicht ausgeschlossen werden können und der Oestelbach in räumlicher Nähe liegt, sind alle

- technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Deckschichten nicht zu zerstören (z.B. durch tiefere Abgrabung / Unterkellerung),
- Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen gem. einschlägiger Gesetze und Fachnormen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden, Grund- und Oberflächenwasser zu beachten.

13 Schutz vor Starkregenereignissen

Es wird auf die Sturzflutkarten des Landes Rheinland-Pfalz hingewiesen, die darauf schließen lassen, das in Teilen des Plangebietes mit extremen Sturzflutereignissen zu rechnen ist. In Teilen des

Plangebietes bestehen somit Gefahren für Menschen nach/während außergewöhnlichen Starkregenereignissen. Das Gefährdungspotenzial wird infogedessen als hoch eingestuft.

Hinweise zur Bau-, Risiko- und Verhaltensvorsorge sind dem öffentlich zugänglichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Osann-Monzel zu entnehmen:

https://osann-monzel.de/wp-content/uploads/2024/04/Konzept_zur_Hochwasser_und_Starkregenvorsorge_OsannMonzel.pdf

Zum Schutz vor Gebäudeschäden als Auswirkung von Starkregenereignissen wird außerdem auf den Leitfaden „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung hingewiesen.

Darüber hinaus wird neben den verbindlich festgesetzten baulichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen empfohlen:

- Beachtung der Erläuterungen zum Entwässerungskonzept (Gutachten zum B-Plan)
- Gestaltung des Geländes mit Gefälle von Haus und kritischer Infrastruktur weg,
- Vermeidung bodengleicher Eingänge und Wandöffnungen oder Verwendung wasser- und druckdichter Einbauten,
- Freihalten der Wasserabflusswege von baulichen oder stauenden Anlagen,
- Einbau von Rückstausicherungen oder Abwasserhebeanlagen

14 Brauchwassernutzung

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen oder vergleichbaren Rückhalteanlagen (z.B. Funke Bluebox, Funke D-Raintank mit Folienummantelung zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Alle Retentionseinrichtungen sollten einen gedrosselten Ablauf (max. 0,2 l / sec) aufweisen, der Überlauf ist an die vorhandenen öffentlichen Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers anzuschließen oder im Boden zur Versickerung zu bringen.

Bei einer Brauchwassernutzung sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung, des Infektionsschutzgesetzes 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.

15 Immissionsschutz

- a) Durch die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Feldflur und Weinbaubetriebe kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen bzw. Spritzmittelabdrift kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsfachlich 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 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI (Stand 28.08.2023) herangezogen werden, in dem die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind. Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen 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

- a) Es besteht grundsätzlich eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) RLP) für archäologische Funde von Kulturgütern gem. §§ 3-5 DSchG. Ebenfalls zu beachten sind § 19 (wissenschaftliche Bearbeitung) und § 21 (Genehmigung von Nachforschungen, Anzeige von Arbeiten, Kostenerstattung) DSchG RLP.
- b) Das in Pkt. a) Genannte gilt auch für Funde, die sich aus den im Plangebiet vorkommenden potenziell fossilführenden Gesteine mit erdgeschichtlicher Archivfunktion ergeben können.

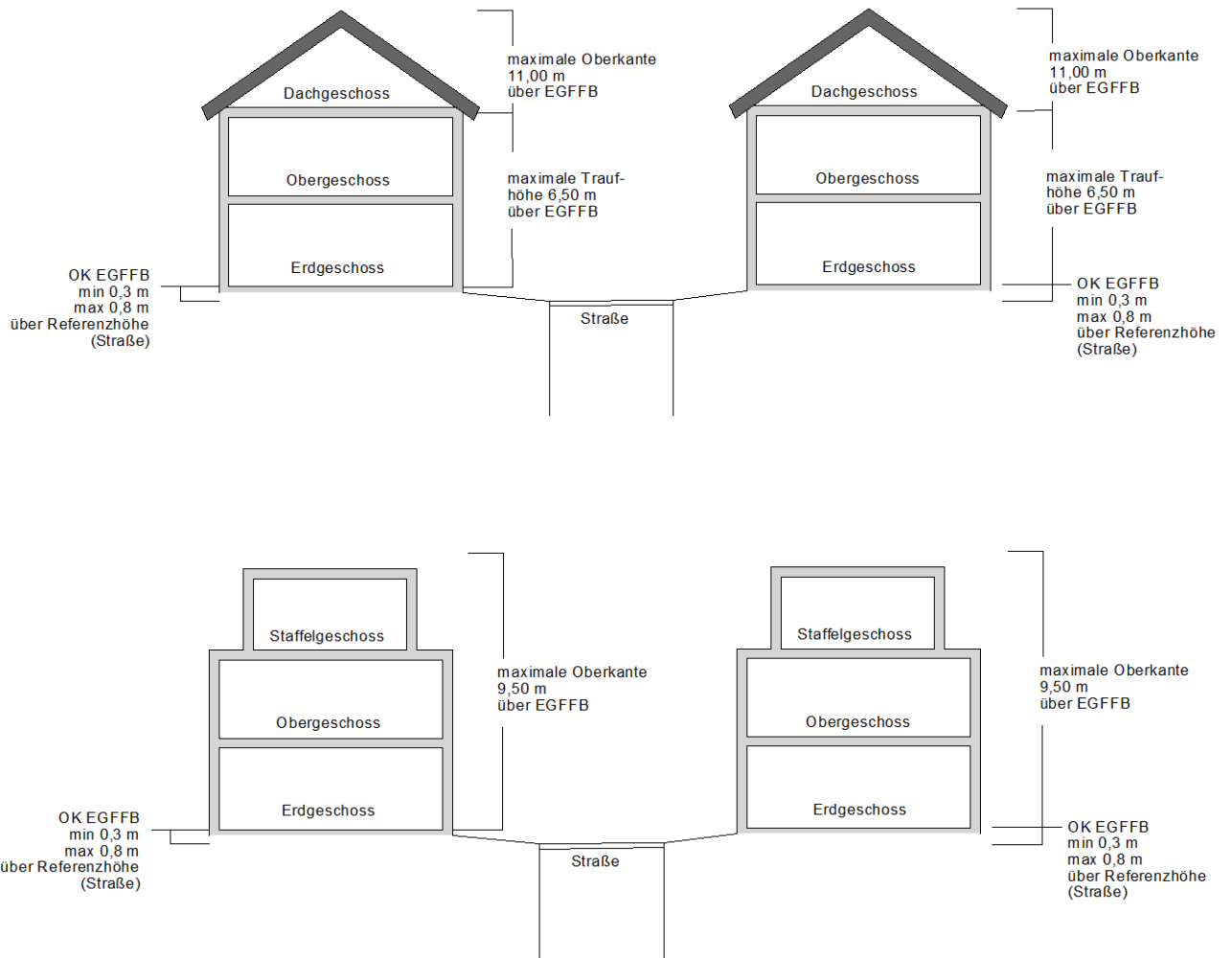
17 Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

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.

18 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.

19 Schemaschnitt Regelgrundstücke



Weitere Hinweise und Empfehlungen siehe Begründung

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Osann-Monzel, den

.....
 Armin Kohnz
 - Ortsbürgermeister -

(Siegel)