

Textfestsetzungen

Teil 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäss Baugesetzbuch (BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und 6 BauNVO und § 4 BauNVO)

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,

 Tankstellen. 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Grundflächenzahl Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist nicht zulässig, auch wenn es sich um Vollgeschosse im

Untergeschoss oder Dachgeschoss handelt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur unter Einhaltung der maximalen Zweigeschossigkeit zulässig.

2.3 Höhe der baulicher Anlagen

Die Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) der talseitigen Gebäude (WA 1) darf maximal 6,50 m über der Straßenbegrenzung errichtet werden. Die Firsthöhe der talseitigen Gebäude (WA 1) darf maximal 10,50 m über der Straßenbegrenzung liegen. Die Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) der bergseitigen Gebäude (WA 2) darf maximal 9,50 m über der Straßenbegrenzung errichtet werden. Die Firsthöhe der bergseitigen Gebäude (WA 2) darf maximal 13,50 m über der Straßenbegrenzung liegen.

Maximal sichtbare Wandhöhe Eine sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss der jeweiligen Außenwand darf 7,00 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die

Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind bei den bergseitigen Grundstücken die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengenommen max. 7,00 m. Entsprechende Geländedarstellungen (vorhandenes und geplantes Gelände) sind dem Bauantrag beizufügen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf bei Doppelhäusern 35 m und bei Einzelhäusern 18 m nicht überschreiten.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Eintrag der Hauptfirstrichtung

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

parallel zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Bei Zeltdächern ist die straßenseitige Traufe parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtigen zu errichten. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 10 Grad zulässig. Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes zulässig. Eine Befreiung von der Orientierung der Gebäude entlang der Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung kann erteilt werden, wenn nur dadurch eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird. Die Notwendigkeit der Abweichung von der Hauptfirstrichtung ist nachzuweisen und das Einverständnis der Gemeinde einzuholen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

begrenzungslinie mindestens 2,50 m.

Wellen, Flur 1, sind zu erhalten.

In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zudem zwischen der erschließenden Straßenverkehrsfläche und der ihr zugewandten Baugrenze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 5,00 m

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG **VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

zurückzuversetzen. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagenseitenwand zur Straßen-

7.1 Erhalt / Schutz von Trockenmauern Die vorhandenen Trockenmauern im Bereich der Parzellen Nr. 598, 599 und 600 in der Gemarkung

7.2 Wasserdurchlässige FlächenbefestigungenZur Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten, Einfahrten und Wegen sind nur teildurchlässige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen Holzpflaster, Rindenmulch, Sand/ Kies) mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zulässig.

7.3 Natürliche Eigenentwicklung (Ordnungsbereich 'M1') Im Ordnungsbereich 'M1' sind einzelne Ruderal- und Sukzessionsflächen der weiteren natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen; sich entwickelnde Vegetationsbestände sind hier dauerhaft zu dulden sowie periodisch zu mähen. Zudem sind in dieser Fläche wechselfeuchte Bereiche durch Abgrabung zu entwickeln.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein hochstämmiger

Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Als Nadelgehölze sind maximal ein Baum pro Baugrundstück zulässig. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

8.2 Randliche Eingrünung / Ausgleichspflanzungen (Ordnungsbereich 'A1') Im Ordnungsbereich 'A1' ist eine Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern gemäß verbindlicher Pflanzliste als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Je 50 m² sind hierzu im Ordnungsbereich 'A1' mindestens 25 Sträucher und 1 Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen, wobei vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, sofern diese dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß anzurechnen sind.

9. ZEITLICHE UMSETZUNG UND ZUORDNUNG VON GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN ZU **DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFFEN** (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 18 - 21 BNatSchG)

Die Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen. Die 'Randliche Eingrünung' (Ordnungsbereich 'A1') und die 'Natürliche Eigenentwicklung' (Ordnungsbereich 'M1') werden den zu erwartenden Eingriffen durch die Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) zugeordnet und ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) auszuführen.

Teil 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäss § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 6 LBauO)

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Ferner sind versetzte Satteldächer mit einem Versatzmaß unter 2,00 m zulässig. Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte (engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht hochglänzendem Metall in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude. Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig.

Gründächer sind zulässig. Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen wird zugelassen.

Dachaufbauten Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die

Art der baulichen Nutzung

Gebäudehöhen

Bauweise

TH ≤ 6,5 m

WH ≤ 7,0 m

FH ≤ 10,5 m

GRZ 0,4

Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen. Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,50 m Breite zulässig. Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig. Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 1/2 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend

Doppelhäuser müssen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepasst

Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer oder unglasierten Klinkern sowie Holzverkleidungen oder Holzbauten. Holzhäuser als Naturstamm- oder Blockholzhäuser sind unzulässig. Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sowie glasierte Klinker sind unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde möglich.

2. GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 6 LBauO)

bzw. als verputzte Mauer oder begrünt auszubilden.

3. ZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Natursteinmauern bzw.

Aufschüttungen und Abgrabungen Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind, durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind

als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder verputzte Mauer ausgeführt werden.

aufeinander abzustimmen. Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 2.0 m zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen und Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (z.B. ortstypischer Kalkstein), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 3 Nr. 8 i. V. m. Abs. 6 LBauO und § 47 LBauO) Pro Wohneinheit sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Für den Nachweis können sowohl die nicht überdachten Stellplätze als auch die Garagen und/ oder überdachten Stellplätzen nachgewiesen werden.

Teil 3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. PFLANZEMPFEHLUNGEN Bei Gehölzanpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sollten bevorzugt heimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die folgenden Arten vorgeschlagen:

Bäume 1. Ordnung Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Tilia cordata Winterlinde

Bäume 2. Ordnung Acer campestre Feldahorn Betula pendula Birke Carpinus betulus Hainbuche Juglans nigra Walnuss Malus sylvestris Wildapfel Prunus avium Vogelkirsche Pyrus pyraster Wildbirne Sorbus aucuparia Eberesche sowie lokale Apfel- und Birnensorten, Weinbergspfirsich

Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Prunus spinosa Schlehe Rosa spec. Div. Wildrosen Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Pflanzgrößen, wenn nicht anders festgelegt

Hochstamm, StU mind. 14/16

Heister, 2-3xv, mind. 200-250

Strauch, 2-3xv, > 60/100

Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10 Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Laubbäume und Sträucher zur 'Randlichen Eingrünung' (Ordnungsbereich 'A1')

Hochstamm, StU mind. 14/16 oder Heister, 2-3xv, mind. 200-250:

Acer campestre Acer Platanoides (Spitzahorn) Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) (Rotbuche) Fagus sylvatica (Esche) Fraxinus excelsior Prunus avium (Vogelkirsche) Quercus petraea (Traubeneiche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher: 2-3xv, > 60/100:

> Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguines (Blutroter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Prunus spinosa (Schlehe) (Schwarzer Holunder) Sambucus nigra Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

3. Denkmalschutzgesetz (DSchG)

2. HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN 1. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungsflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

2. Berücksichtigung von Flächen mit BodenbelastungenDer 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu berücksichtigen. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten. Zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) sind gem. § 17 DSchG unverzüglich der Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege zu melden. Für den Kreis Trier-Saarburg ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier zuständig und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen. 4. Nutzung von Niederschlagswasser, Zisternen

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an die zentrale Versickerungsmulden anzuschließen. Die Gebäude sind vor austretendem Schichtwasser und Versickerungswasser zu schützen. 5. Garagen-Flachdächer

Es wird empfohlen, Garagen-Flachdächer extensiv zu begrünen. Zur Initialpflanzung / -saat dieser Dachbegrünungen werden standortheimische Pflanzen empfohlen. 6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollte die farb- und Materialwahl über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

7. Schutz der Fledermäuse Zum Schutz und zum Erhalt der im Gebiet heimischen Fledermauspopulation können beim Bau der Häuser Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse in die Mauern integriert oder außen angebracht werden. Dabei handelt es sich um Flachkästen für spaltenbewohnende Arten, tiefe Kästen für Tages- und Paarungsquartiere, Großraumhöhlen für Wochenstuben- und Winterquartiere sowie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

9. Baugrund (geotechnische Hinweise) Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes problematische

Fassaden-Einbau-Höhlen.

Baugrundverhältnisse vorliegen. Er befindet sich auf einer Auffüllfläche bzw. einer Halde, auf der überwiegend Abraum des Bergbaus und Rückstände des Schotterwerks der TKDZ abgelagert wurden. Zumindest auf einer Teilfläche wurde früher Kalkstein abgebaut. Durch das Plangebiet verlief zudem Die Empfehlungen der Baugrunduntersuchungen von ibg (Ingenieurbüros für Baugrund und

Geotechnik Dipl.-Ing. M. Zweynert, Trier) vom 16.01.2008 sind zu beachten. Zusätzlich sind für jedes Baugrundstück vor Beginn der Baumaßnahme von einem qualifizierten Gutachter Bodenuntersuchungen durchzuführen. Der Aushub der Baugruben für die Gebäude ist gutachterlich zu begleiten und die Standfestigkeit nachzuweisen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind zum Schutz gegen Setzungen des Baugrundes bodenverbessernde Maßnahmen, z. B. mittels Rüttelstopfverdichtung, durchzuführen. Auf dem verbesserten Boden sind die Gebäude mittels Flachgründung auf Bodenplatten zu errichten. Für die Erstellung

10. Beeinträchtigung durch Bahnbetrieb und Grunddiesntbarkeiten zugunsten der Bahn AG Ab Dezember 2008 bis voraussichtlich Ende 2009 ist die Erneuerung und Aufweitung des bestehenden Nitteler Bahntunnels geplant. Durch den Tunnel und die anstehenden Erneuerungsarbeiten, die im 24-Std.-Betrieb abgewickelt werden sollen, sind Auswirkungen durch Körper- und sekundaren Luftschall oberhalb des Bahntunnels zu erwarten. Dafür können gegen die DB AG keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen oder Entschädigungen geltend gemacht werden.

der Infrastruktur wie Straße und Kanal sind bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass zugunsten der Bahn AG im Bereich von 15,0m beiderseits der Tunnelachse Grunddienstbarkeiten im Grundbuch der jeweiligen Parzellen eingetragen werden.

Während der Baumaßnahme sowie bei allen Bodenarbeiten ist der Boden sorgsam gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit -Verwertung von Bodenmaterial) zu behandeln.

12. Rodungsarbeiten Rodungen sind nur in der Zeit vom 30. September bis 01. März durchzuführen.

13. angrenzende Weinbergsflächen Auf den unmittelbar an bewirtschaften Weinbergsflächen angrenzende Bauflächen kann es u. U. zu zeitweisen Beeinträchtigungen aufgrund Spritzmitteleinsatzes kommen. 14. Schutz von Gehölzbeständen

ist zu beachten. 15. Böschungen Bei der Böschungsbefestigung innerhalb der Grundstücke wird die Anlage weinbergstypischer Trocken-

Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

16. Grenzabstände für Pflanzen Bei Bepflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 "Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

17. Regenerative Energien Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

18. Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Versorgungsträger Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

19. Führung von Versorgungsleitungen Für die geplante Erdkabeltrasse der RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH, Trier, ist in der öffentlichen Verkehrsfläche eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Bepflanzung, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss. Die Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen einzuhalten.

20. Duldungspflicht, Straßenleuchten Die Straßenleuchten sollen auf den Privatgrundstücken errichtet werden. Auf die "Pflichten des Eigentümers" gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.

über der Bodenoberfläche - beschränkt werden.

mauern aus anstehendem Kalkstein empfohlen.

21. Pflege von Hecken Die Pflege von Hecken sollte auf alle 10 bis 15 Jahre einzelstammweises und abschittweises (max. 50 m) 'Auf den Stock setzen' - d.h. Absägen des jeweiligen Stammes und / oder des Astes unmittelbar (ca. 20 cm)

22. Wartung der Becken zur offenen Regenwasserversickerung/ -rückhaltung Die Wartung der Becken zur offenen Regenwasserversickerung/ -rückhaltung erfolgt über einen Wartungsweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

Rechtsgrundlagen

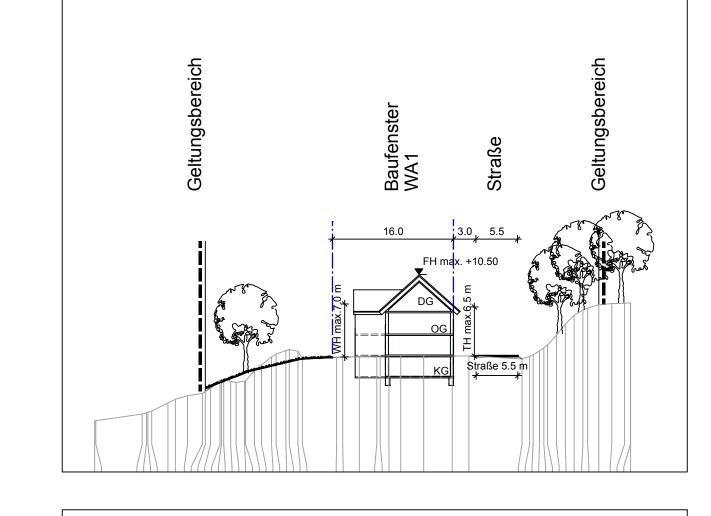
Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBI. I S. 3018) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und

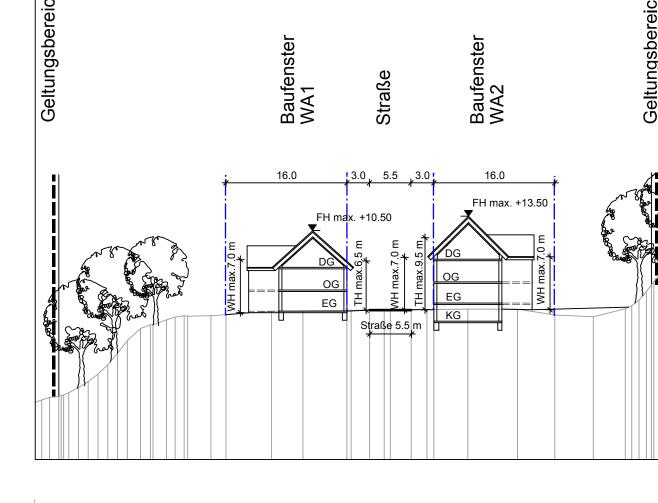
Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsĕrleichterungs- und Wohnbaulandgeset̆z) vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466) - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2986) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBI. I S. 2470) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3

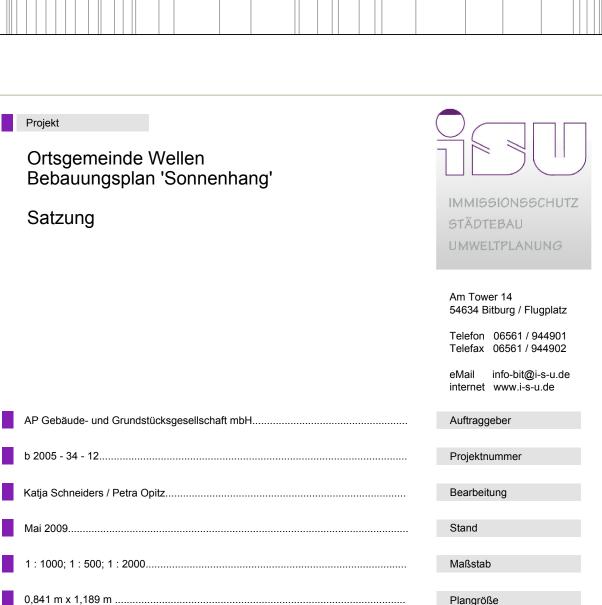
des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 BGBI. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.Juli 1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (Abl. EG Nr. L 305 vom 8. November 1997, S. 42)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBI. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 GV. 10. Mai 2007 (BGBI. I S. 666) · Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBI. I S. 2378), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 26. Februar 2008 (BGBI. I S. 215) Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBI. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. März 2006 (GVBI. S. 93) - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (GVBI. S. 317) Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBI. S.153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. November 2008 (GVBI. S. 294) Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBI. 2005, S. 387) · Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22. Januar 2004 (GVBI. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05. Oktober 2007 (GVBI. S. 191) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBI. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (GVBI. S. 317)

 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GBBI. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2008 (GVBL. S. 301) Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBI. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBI. S. 209)







H/B = 841.0 / 1189.0 (1.00m²)

Übersichtsplan (ohne Maßstab)