

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wellen "Unter dem Farster Weg"

Satzung



Legende

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete
2 Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
II Anzahl der Vollgeschosse
TH56,5m Traufhöhe max. 6,5 m
FH10,5m Firsthöhe max. 10,5 m
22°-45° Dachneigung
SDI/WD Satteldach/Walmdach
Zd/Zd+V versetztes Satteldach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
Fußweg/Treppe

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Fläche für das Bereitstellen von Abfallbehältern

9. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern
s. Textfestsetzungen 13.2 Böschungflächen und öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche A)
s. Textfestsetzungen 13.3 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche B)
s. Textfestsetzungen 13.4 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche C)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft
s. Textfestsetzungen 13.2 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche A)
s. Textfestsetzungen 13.3 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche B)
s. Textfestsetzungen 13.4 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche C)

§ 9 Abs. 6 BauGB

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
FFH (Natur 2000) - Gebiet "Nitteler Fels und Nitteler Wald"

15. Sonstige Planzeichnungen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ortsgemeinde
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Änderungsbereich zwischen 1. Offenlage und 2. Offenlage
Flurstücksgrenze laut Kataster
Bemaßung
Gebäude laut Kataster
Höhenlinie
Böschung
Stellung der baulichen Anlagen - Haupttriftnutzung

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 3018), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohngrund (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 490)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planschnitts (PlanV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohngrund (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 490)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von Immissionsschutzverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3756)

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. 206 vom 22. Juni 1992), 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 (ABl. EG Nr. 206 vom 22. Juni 1992), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPFG) in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (GVBl. S. 317)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (GVBl. S. 317)

Genehmigungsverfahren der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom _____

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

2 Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4

II Anzahl der Vollgeschosse

TH56,5m Traufhöhe max. 6,5 m

FH10,5m Firsthöhe max. 10,5 m

22°-45° Dachneigung

SDI/WD Satteldach/Walmdach

Zd/Zd+V versetztes Satteldach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung

Fußweg/Treppe

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Fläche für das Bereitstellen von Abfallbehältern

9. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern

s. Textfestsetzungen 13.2 Böschungflächen und öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche A)

s. Textfestsetzungen 13.3 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche B)

s. Textfestsetzungen 13.4 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche C)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft

s. Textfestsetzungen 13.2 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche A)

s. Textfestsetzungen 13.3 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche B)

s. Textfestsetzungen 13.4 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche C)

§ 9 Abs. 6 BauGB

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

FFH (Natur 2000) - Gebiet "Nitteler Fels und Nitteler Wald"

15. Sonstige Planzeichnungen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ortsgemeinde

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Änderungsbereich zwischen 1. Offenlage und 2. Offenlage

Flurstücksgrenze laut Kataster

Bemaßung

Gebäude laut Kataster

Höhenlinie

Böschung

Stellung der baulichen Anlagen - Haupttriftnutzung

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 3018), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohngrund (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 490)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planschnitts (PlanV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohngrund (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 490)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von Immissionsschutzverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3756)

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. 206 vom 22. Juni 1992), 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 (ABl. EG Nr. 206 vom 22. Juni 1992), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPFG) in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (GVBl. S. 317)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (GVBl. S. 317)

Genehmigungsverfahren der Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom _____

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

Der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes nebst Begründung sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden bei der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 06.05.2008 unterrichtet. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

GENEHMIGT.

13.2 Böschungflächen und öffentliche Grünflächen im Nordosten (Fläche A)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf Fläche A sind alle Laubbäume, bei gesicherter Standortfestigkeit, zu erhalten und vor Schäden durch den Baubetrieb auf den angrenzenden Baugrundstücken und Erschließungsmaßnahmen zu schützen. Sollten in Folge von Baumaßnahmen Laubbäume gerodet werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen.

13.3 Öffentliche Grünfläche im Südosten (Fläche B)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf Fläche B ist eine 3-reihige Hecke aus standortföhigen Gehölzarten anzulegen, zu pflegen und vor Schäden durch den Baubetrieb auf den angrenzenden Baugrundstücken und Erschließungsmaßnahmen zu schützen. Sollten in Folge von Baumaßnahmen Laubbäume gerodet werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen.

13.4 Öffentliche Grünfläche im Nordosten (Fläche C)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf Fläche C ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen anzupflanzen. Die Grenzabstände zur angrenzenden Fläche sind zu beachten. Die Wiese ist ebenfalls mit einer ein- bis zweifelhohen Mahd ab Juli zu pflegen. Düngemaßnahmen und Biodesinfizier sind nicht gestattet. Die Rohbodenflächen, Kalksandablagerungen im nördlichen Teil der Fläche, sind so zu belassen.

14. Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Ausweisung der Grünflächen, entsprechend ihrem Anteil am Eintritt in Gehölzbestände - zu 100 % den privaten Grünflächen

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Unter dem Farster Weg" zugeordnet. Die Ausweisung ist spätestens nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen. Die Pflanzungen auf den Privatgrundstücken (Festsetzung 12.1) sind spätestens nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

15. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu leisten. Geringfügige Grenzverschiebungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand, Entwässerungsrinnen etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und Gehwegbegrenzungen, sowie Beleuchtungsanlagen, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

16. Abfallentsorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Anwohner nördlich der Wendefläche müssen ihre Abfälle am Abfuhrtag auf der im Plan eingetragenen Fläche bereitstellen.

17. Geologie, Baugrund und Altablagerungen/Altlasten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sollten bei Baumündungen (z.B. Brunnen, Hausbrunnen etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. gezielte visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Regionalbezirk Südwestpfalz, Abteilung Landbau, Bodenkunde, Bodenkunde/Tier umgefragt zu informieren. Eine gezielte Bepflanzung der einzelnen privaten Grünflächen ist erforderlich und obliegt den privaten Bauherren. Die Altlasten sind im Rahmen der Erschließung zu sanieren. Die Anforderungen der DIN 1024, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Empfehlungen der orientierenden Bodenuntersuchung sind zu beachten. Zusätzlich sind für jedes Baugrundstück vor Beginn der Baumaßnahmen von einem qualifizierten Gutachter Bodenuntersuchungen durchzuführen. Der Auszub der Baugruben für die Gebäude ist gutachterlich zu begutachten und die Standortfestigkeit nachzuweisen.

18. Bodenkennlinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Rinnen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Bepflanzung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodenkennlinie zu informieren.

19. Entwässerung, Zisternen

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufbohrern an die zentrale Versickerungsrinnen anzuschließen. Die Gebäude sind vor austretendem Schichtwasser und Versickerungswasser zu schützen.

20. Entwässerung, zentrale Rückhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserversorgung im Südwesten des Plangebietes des Bebauungsplans "Auf der Stenkauf" sind Retentions- und Versickerungsmulden für nicht-trichterförmige Oberflächenabflüsse anzulegen. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind mit einer feuchten Bodenoberfläche anzupassen. Wasserversickerung gegen Erosionsschäden anzupassen und mit einer einreihigen Hecke zu umplanzen (Pflanzenauswahl siehe Planzeichnung). Die Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Die Muldenflächen, ihre Böschungen und die umgebenden Wiesenflächen sind ab 1. März im Spätsommer bei trockenem Bodenverhältnissen zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist auszuschließen.

21. Garagen-Flachdächer

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Garagen-Flachdächer sollen als bewachsene Gründächer (extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 0,15 m) gestaltet werden.

22. Gestaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

23. Schutz der Fiedermäuse

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

24. Beeinträchtigungen durch Bahnbetrieb

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Rahmen der Bauarbeiten für die Erneuerung und Aufweitung des Nitteler Tunnels können ab Dezember 2008 Immissionen entstehen. Dafür können gegen die DfL AG keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

25. Behandlung des Oberbodens

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die durch Baumaßnahmen veränderten, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist - soweit notwendig - eine Tiefenreinigung durchzuführen.