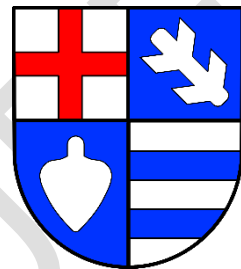


Ortsgemeinde Lascheid
Bebauungsplan
„Erweiterung Hauptstraße“

Gemarkung:	Lascheid
Verbandsgemeinde:	Arzfeld
Kreis:	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Land:	Rheinland-Pfalz



▪ **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 30.04.2024 Vorentwurf

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen	3
B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)	4
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)	5
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
5. Garagen, Stellplätze, Carports (§12 Abs. 4 und 6 BauNVO)	5
6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)	5
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	5
8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	5
9. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)	6
10. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
11. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	6
12. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets	8
13. Vermeidungsmaßnahmen	11
C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 LBauO RP)	9
1. Sachlicher Geltungsbereich	9
2. Dachform und Dachneigung	9
3. Grundstückseinfriedungen	9
4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (insb. „Vorgärten“)	9
D. Hinweise	11
E. Nachrichtliche Übernahmen	15

A. Rechtsgrundlagen

Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zum Satzungsbeschluss (BauGB, PlanZV) bzw. zur Offenlage (BauNVO, LBauO) gültigen Fassung unter Berücksichtigung der bis dahin letzten Änderungen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanZV)) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP), in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283).

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) i.d.F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO RLP) i. d. F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153).

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl., S. 273).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206).

Bezugsquelle für DIN-Normen:

Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich folgendes festgesetzt:

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

- 1.1 Gem. § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, unter folgenden Einschränkungen:
- 1.2 Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO) zugelassen werden.
- 1.3 Nicht Bestandteil werden von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen (FH; zugleich max. zulässige Gebäudehöhe) geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen (egal ob diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- 2.1.3 Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO) wird wie folgt ermittelt und beschränkt:

- 2.2.1 Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse der Planstraße gegenüber der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Fassade des Wohn-/ Hauptgebäudes im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse. Die für das jeweilige Bauvorhaben maßgebliche Höhe auf der Straßenachse ist anhand der in der Straßenplanung auf dem Achsverlauf eingetragenen Bezugspunkte mit jeweiliger Höhenangabe durch Interpolation zu ermitteln.
- 2.2.2 Die Festlegung der max. Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) über bzw. unter der Oberkante der Erschließungsstraße ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 2.2.3 Die Oberkante (OK) für Gebäude mit Flachdach (FD, < 7° Dachneigung) bzw. die Firsthöhe (FH) für Gebäude mit geneigten Dachflächen (GD, ≥ 7° bis 32° Dachneigung) wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung bzw. Attika. Die festgesetzte Firsthöhe gilt auch als obere Begrenzung bei der Errichtung von Pultdächern.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird offene Bauweise, gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO, in welcher nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1 Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

5. Garagen, Stellplätze, Carports (§12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.
- 5.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.3 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei oberirdische Einstellplätze (Garagen oder Abstellflächen) für PKW vorzusehen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche ist unzulässig.
- 6.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen etc.) sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 7.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, Flächen beidseitig der Verkehrsfläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Die erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 8.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf.
- 8.2 Bei den Veränderungen der Geländeoberfläche sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung des Landes Rheinland-Pfalz (LBauO) einzuhalten.
- 8.3 Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch abgestufte, begrünte Böschungen abzufangen. Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,0 m Tiefe zu gliedern. Bei der Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungsneigung 1:2,5 oder flacher sein.
- 8.4 Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt nicht im Bereich von Kellerzufahrten und -zuwegungen (z.B. Garagen im Untergeschoss, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

9. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- 9.1 Die als Fläche für die Wasserwirtschaft gekennzeichnete Fläche (nördl. der Landesstraße L 10 (Hauptstraße)) dient als Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung und für die Regelung des Wasserabflusses.

10. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.
- 10.2 Um, gemäß § 7 BBodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen für Aufschüttungen oder Bodenaustausch nur grundwasserunschädliche Materialien eingebaut werden.
- 10.3 Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.
- 10.4 Nicht überdachte Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und Hauszuwegungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit wasserdurchlässigen oder nur teilversiegelnden Materialien (z.B. breittufiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist. (V 7)

11. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß nachstehender Artenliste (Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm) oder ein standortgerechter Obstbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 2 x v., StU 8-10 cm) anzupflanzen. Kann ein auf einem Baugrundstück vorhandener Laub- oder Obstbaum erhalten bleiben, der einen Mindestumfang von 16 cm aufweist, darf auf die entsprechende Neupflanzung verzichtet werden.

Laubbäume, z.B.:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Beispielsorten Obstbäume:

- Apfel: Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Luxemburger Renette, Kaiser Alexander;
- Birne: Gute Graue, Frühe aus Trevoux, Gute Luise, Köstliche aus Charneux;
- Pflaume: Hauszwetsche, Nancymirabelle, Ontariopflaume, Bühler Frühzwetsche;
- Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Kassins Frühe Herzkirsche;
- Sauerkirsche: Morellenfeuer, Schattenmorelle, Ludwigs Frühe.

Die Durchführung der vorstehenden grünordnerischen Maßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahme zu erfolgen.

11.2 Anpflanzung einer Hecke aus lebensraumtypischen Gehölzen (Randliche Eingrünung des Plangebiets)

Im Übergangsbereich zwischen den Privatgärten und der freien Landschaft ist eine Hecke aus lebensraumtypischen Gehölzen auf einer Breite von ca. 3 m anzupflanzen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Je 100 m² sind innerhalb der für Anpflanzungen vorgesehenen Flächen 50 Sträucher und ein Laubbaum gem. nachstehender Pflanzliste im gestuften Aufbau zu pflanzen. Die Anforderungen an die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze sind einzuhalten. Pflanzausfälle sind stetig zu ersetzen.

Pflanzliste:

Straucharten (Anteil 95%), z.B.:

Mindestpflanzgröße 2xv, o.B., Höhe 60-100 cm

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Baumarten (Anteil 5%), z.B.:

Mindestpflanzgröße Heister 2xv, m.B., 150-200 cm

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

11.3 Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche

Im Bereich der als öffentlichen Grünfläche markierten Fläche ist alle 12 m ein autochtho-ner Kopfbaum vorzusehen. Die Pflanzungen gemäß untenstehender Pflanzliste haben in einer Reihe zu erfolgen. Die Anforderung an die Mindestqualität der zu pflanzenden Ge-hölze ist einzuhalten. Die Gehölze sind zu pflegen und zu halten. Pflanzausfälle sind stetig zu ersetzen.

Baumarten z.B.:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Weichsel-Kirsche (*Prunus mahaleb*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Die verbleibende Fläche ist mit Regiosaatgut des UG 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ Typ Grundmischung oder Feldrain und Saum einzusäen und entsprechend zu pflegen. Der Boden muss vor der Aussaat gepflügt oder gefräst werden. Anschließend muss mit der Egge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt werden. Ein zu grobkör-niges Saatbett birgt die Gefahr, dass die Samen nach der Aussaat von dem sich setzenden Boden zu sehr bedeckt und damit in ihrer Keimung beeinträchtigt werden (Lichtkei-mer!). Die Flächen sollten vor allem frei von mehrjährigen Unkräutern wie Quecke, Breit-blättrigem Ampfer oder Brennesseln sein.

11.4 Bepflanzung des Versickerungsbeckens

Die Fläche die als Regenrückhaltebecken ausgewiesen ist, ist nach Abschluss der Arbei-ten mit geeignetem Saatgut einzugrünen und entsprechend zu pflegen.

11.5 Durchführungsbestimmungen

Die Durchführung der Maßnahmen hat auf den privaten Baugrundstücken durch den je-weiligen Bauherrn spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Bauobjektes zu erfolgen.

Die Maßnahmen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in den Wohngebieten auf Grundlage des Bebauungsplans auszuführen.

Die Maßnahmen zur Bepflanzung des Versickerungsbeckens sind im Rahmen der Anlage des Versickerungsbeckens auszuführen.

12. **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets**

- 12.1 Das verbleibende Defizit von **30.382** Biotopwertpunkten (Stand: Vorentwurf) ist durch [wird bis zur Entwurfsfassung der Planunterlagen ergänzt] auszugleichen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 LBauO RP)

1. Sachlicher Geltungsbereich

- 1.1 Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksflächen.

2. Dachform und Dachneigung

- 2.1 Die zulässigen Neigungen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vorbauten, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen der Nutzungsschablone abweichen.
- 2.2 Für Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 2.3 Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern sowie zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen von den im Bebauungsplan festgelegten Dachneigungen abgewichen werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

3. Grundstückseinfriedungen

- 3.1 Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist für die Errichtung von Zäunen ein Mindestabstand von 0,50 m, bei Heckenpflanzungen ein Mindestabstand von 1 m (Pflanzstelle) einzuhalten.

Zulässig sind max. Hecken- oder Zaunhöhen von

- 1,20 m für Zäune,
- 2,00 m für Hecken.

- 3.2 Für Grundstückseinfriedungen werden folgende Heckenpflanzen empfohlen (Empfehlungsliste, nicht abschließend):

Hainbuche	(Carpinus betulus),
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Rotbuche	(Fagus sylvatica),
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)

4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (insb. „Vorgärten“)

- 4.1 Entlang von Verkehrsflächen sind auf Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den angrenzenden Öffentlichen Verkehrsflächen flächenhafte Kies- / Stein- / Split- und sog. Schottergärten unzulässig.
- 4.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Zugang-/Zufahrt, Betriebsfläche, Stellplatz oder als Hof- bzw. Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

- 4.3 Die Flächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird und daher als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.
- 4.4 Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung oder Betonierung sowie das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen einschließlich der Abdichtung des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) sind max. bis zu einem Flächenumfang von 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.

VORENTWURF

D. Hinweise

D.1 Bauverpflichtung

Es besteht für die Baugrundstücke im Geltungsbereich eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren ab Kauf des jeweiligen Grundstücks. Sollte zu diesem Zeitpunkt mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden, kann eine Rücküberführung des Grundstücks gegen Erstattung des gezahlten Kaufpreises (ohne Verzinsung) an die Ortsgemeinde Lascheid verlangt werden.

Diese Bauverpflichtung ist in die abzuschließenden Kaufverträge zu übernehmen.

D.2 Vermeidungsmaßnahmen

- 2.1 Beschränkung der Gehölzentfernung auf ein notwendiges Minimum: sofern Hecken, Gehölze und Bäume im Bebauungsplan erhalten werden können, so ist dies umzusetzen. Dies gilt insbesondere für Höhlenbäume. (V 1)
- 2.2 Sollte eine Entfernung von Gehölzen unbedingt notwendig werden, so sind diese zuvor durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnlich mehrfach nutzbare Nester sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst-/Höhlenbaumkartierung). Sofern hier temporär inaktive Brutplätze oder Fledermausquartiere entfernt werden, ist in Abstimmung mit der UNB für entsprechenden Ausgleich in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen zu sorgen. (V 2)
- 2.3 Bei der Entfernung von Bäumen, die entsprechend größere Höhlen enthalten, ist anhand einer endoskopischen Untersuchung vor der Entfernung zu klären, ob die Höhle zu diesem Zeitpunkt als Winterquartier oder Wochenstube durch Fledermäuse genutzt wird. Sollte dies der Fall sein darf keine Störung der Tiere erfolgen und es ist mit der Fällung bis zum selbstständigen Ausfliegen der Tiere zu warten. Die Höhlen sind mit entsprechenden winterquartiers- und Wochenstubenkästen zu ersetzen. (V 3)
- 2.4 Die Baufeldfreimachung darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. Dies bedarf der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. (V 4)
- 2.5 Die Gehölze und Hecken der angrenzenden Flurstücke dürfen nicht beschädigt werden und müssen – wo nötig – während der kritischen Bauphasen entsprechend geschützt werden, so dass sichergestellt ist, dass hier keine Arten geschädigt werden. (V 5)
- 2.6 Die Bauzeit ist auf ein Minimum zu beschränken. (V 6)
- 2.8 Sollten bei der Kontrolle der Bäume und Gehölze und während der Bauarbeiten weitere planungsrelevante Arten entdeckt werden, die bisher im betroffenen TK-Raster nicht bekannt waren, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (V 8)
- 2.9 Bei der Anlage der Baugruben und Zufahrten, sowie bei der Lagerung von Baumaterial ist darauf zu achten, dass keine unbeabsichtigten Fallenwirkungen für Tiere entstehen können. (V 9)
- 2.10 Bäume und Gehölze, die in der Bilanzierung nicht als Verlust gewertet sind, dürfen nicht beschädigt werden. Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (Bauzäune etc.). Sollten zusätzliche Eingriffe erforderlich werden, so sind diese vorab mit der UNB abzustimmen und entsprechend zusätzlich zu kompensieren (Nachbilanzierung). (V 10)
- 2.11 Sofern Wurzeln, Äste oder der Stamm geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Werden

- Baugruben im Kronentraufbereich von Gehölzen mehr als eine Woche offengehalten, sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. (V 11)
- 2.12 Ökologisch begründete Bauzeiten und die Durchführung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sind einzuhalten. (V 12)
- 2.13 Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfall- und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen. (V 13)
- 2.14 Der Baustellenverkehr ist auf ein notwendiges Minimum zu beschränken, um eine Verdichtung des Bodens zu verhindern. Die angrenzenden Flächen dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Die Erschließung der Baustelle sollte über bereits vorhandene Strukturen erfolgen. (V 14)
- 2.15 Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Möglichkeit auf versiegelten Flächen einzuplanen, vorzugsweise sind unbefestigte Böden in möglichst geringem Umfang in Anspruch zu nehmen. (V 15)
- 2.16 Unbelasteter Erdaushub sowie anfallende Bodenmassen durch Abtrag des Geländes ist – sofern dem keine weiteren Vorschriften entgegenstehen – einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Fällen ausnahmsweise zulässig. (V 16)
- 2.17 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Im Falle neu zu profilierender Bereiche sind diese unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten anzusäen, damit die Gefahr einer Oberflächenerosion nur kurzfristig auftritt. (V 17)
- 2.18 Bei den Baumaßnahmen festgestellte schädliche Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm zu melden. Liegen Hinweise auf Schadstoffbelastungen vor, ist das belastete Bodenmaterial vom unbelasteten zu trennen und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen. (V 18)
- 2.19 Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird. (V 19)
- 2.20 Verhaltensregeln während des Baubetriebes (ordnungsgemäße Inspektion der Fahrzeuge, kontrollierter Umgang mit gefährlichen Stoffen; Verwendung biologisch schnell abbaubarer Hydraulikflüssigkeiten, Mitführen von Havarie-Sets für Ölunfälle, Betankung von Fahrzeugen nur im Bereich versiegelter Flächen) sind einzuhalten. (V 20)
- 2.21 Sollten gem. § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Erdarbeiten, Bau- und Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche und unbewegliche), von denen bei der 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 Museum), Tel. 0651/9774-0 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind: der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen. (V 21)

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die

Denkmalfachbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Denkmalfachbehörde.

- 2.22 Das anfallende Schmutzwasser ist der Kanalisation zur Kläranlage zuzuleiten. Alle Kanalisationen müssen hydraulisch ausreichend leistungsfähig sein, sämtliche Wässer schadlos abführen zu können. Ebenso muss die Kläranlage ausreichende Kapazitäten besitzen, alle anfallenden Wässer hinreichend behandeln zu können. (V 22)
- 2.23 Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. (V 23)

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 (Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 LBodSchG).

D.3 Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz

Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

D.4 Immissionsbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen aufgrund der ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gerechnet werden:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Gülle, Stallmist oder Jauche.
- Staubimmissionen beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen.

Beschwerden wegen deren Auswirkungen kann nicht abgeholfen werden.

D.5 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung (Freischnitt- und Rodungsarbeiten) ist im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), durchzuführen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und eine vorhergehende gutachterliche Untersuchung auf Vogelbrut oder ggf. andere geschützte Arten.

D.6 Anpflanzung und Schutz von Gehölzen

Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender und unmittelbar an das Plangebiet angrenzender Gehölze, sind diese gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Werden Baugruben im Kronentraufbereich von Gehölzen mehr als eine Woche offen gehalten, sind diese gemäß DIN 18920 mit geeigneten Maßnahmen gegen Austrocknung zu schützen.

D.7 Bodenarbeiten / Baugrund

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung (im Optimalfall innerhalb des Plangebietes) zuzuführen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

D.8 Auffinden von Kampfmitteln

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) im Zuge von Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

D.9 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, Natriumdampflampen) und Lampenkoffer wird empfohlen.

D.10 Aufschüttung und Abgrabungen

Um, gemäß § 7 BBodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

D.11 Immissionsschutz bei genehmigungsfreien Anlagen und Einrichtungen

Für genehmigungsfreie Nebenanlagen und Einrichtungen, z.B. Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Allgemeine Wohngebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachzuweisen.

D.12 Rückstausicherung bei Schmutzwasser-Anschlussleitungen

Die Anschlussleitungen für Schmutzwasser sind grundsätzlich gegen Rückstau zu sichern. Für Abwasseranfallstellen unterhalb der Rückstauenebene sind Hebeanlagen oder sonst zulässige Rückstausicherungen nach DIN 1986-100 an den jeweiligen Schmutzwasseranfallstellen vorzusehen.

D.13 Beschränkung der Gehölzentfernung

Beschränkung der Gehölzentfernung auf ein notwendiges Minimum: sofern Hecken, Gehölze und Bäume im Bebauungsplan erhalten werden können, so ist dies umzusetzen. Dies gilt insbesondere für Höhlenbäume.

Sollte eine Entfernung von Gehölzen unbedingt notwendig werden, so sind diese zuvor durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnlich mehrfach nutzbare Nester sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst-/ Höhlenbaumkartierung). Sofern hier temporär inaktive Brutplätze oder Fledermausquartiere entfernt werden, ist in Abstimmung mit der UNB für entsprechenden Ausgleich in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen zu sorgen.

Bei der Entfernung von Bäumen, die entsprechend größere Höhlen enthalten, ist anhand einer endoskopischen Untersuchung vor der Entfernung zu klären, ob die Höhle zu diesem Zeitpunkt als Winterquartier oder Wochenstube durch Fledermäuse genutzt wird. Sollte dies der Fall sein darf keine Störung der Tiere erfolgen und es ist mit der Fällung bis zum selbstständigen Ausfliegen der Tiere zu warten. Die Höhlen sind mit entsprechenden Winterquartiers- oder Wochenstubenkästen zu ersetzen.

E. Nachrichtliche Übernahmen

E.1 Anbau- und Werbeverbots- bzw. -beschränkungszone

Die gesetzlich vorgegebene Anbau- und Werbeverbotszone (20 m Abstand zur Fahrbahn der Landesstraße) sowie die Werbe- und Anbaubeschränkungszone (40 m Abstand zur Fahrbahn der Landesstraße) entlang der Landesstraße L 10 wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die gesetzlichen Vorgaben des LStrG, insbesondere §§ 22 bis 24, sind zu beachten.

Stand: Vorentwurf
April 2024

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Erweiterung Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Lascheid.

Lascheid, den _____

(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Lascheid, den _____

(Ortsbürgermeister)