



# Ortsgemeinde Lambertsberg (VG Arzfeld)

## Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg IV“ Regelverfahren

**Textliche Festsetzungen**  
**Stand: 13. März 2023**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3	Höhenlage .....	4
1.4	Bauweise .....	5
1.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude .....	6
1.7	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	6
1.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	6
1.9	Grünordnerische Festsetzungen .....	7
1.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz .....</b>	<b>9</b>
2.1	Sachlicher Geltungsbereich .....	9
2.2	Fassadengestaltung.....	9
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	9
<b>3</b>	<b>Pflanzliste .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Hinweis auf Bauverpflichtung.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>11</b>

**Hinweis:** Der Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg IV“ wurde zunächst gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat sich herausgestellt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für § 13 b BauGB vorliegend nicht gegeben sind. Es bedarf somit eines Verfahrenswechsels. Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren aufzustellen. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2022 gefasst

Die bereits durchgeführte Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird aufgrund dessen als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

### **WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

#### **I. Allgemein zulässig sind:**

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

#### **II. Ausnahmsweise zulässig sind:**

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### **III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:**

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Anlagen für Verwaltung
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauGB festgesetzt.

### 1.2.1 Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,45) überschritten werden.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend § 18 BauNVO über die Begrenzung der Gebäudehöhe festgesetzt.

## Begriffsdefinitionen

Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte. Grenzt ein Grundstück an zwei angrenzende, erschließende Verkehrsflächen an, so gilt der höhere der beiden Punkte als unterer Bezugspunkt.

### Definition der sichtbaren Wandhöhe

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach wird die sichtbare Wandhöhe (WH) definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die sichtbare Wandhöhe (WH) wird bei Flachdächern definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Oberkante der Attika des obersten Geschosses, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, dass kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

### Definition der Gebäudehöhe

Bei geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Gebäudehöhe (GH). Per Definition sind damit bei Flachdächern Wand- und Gebäudehöhe identisch.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) gelten keine Vorgaben hinsichtlich der Dachformen und Neigungen. Es gelten folgende Höchstwerte:

maximale Wandhöhe (WHmax): 7,00 m für alle Dachformen

maximale Gebäudehöhe (GHmax) 7,00 m für Flachdächer

maximale Gebäudehöhe (FHmax) 10,00 m für geneigte Dächer

Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit Flachdächern die zulässige Wand-/Gebäudehöhe bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (bis max. 10 m) überschritten werden, wenn die Außenwände des obersten Geschosses als sogenanntes Staffelgeschoss allseits mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes durch technische Anlagen von maximal 25% ist ausnahmsweise zulässig. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundfläche höchstens 10% des Gebäudes ausmachen.

## 1.3 Höhenlage

### (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bestimmt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse, in Gebäudemitte, liegen.

## 1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Nebenanlagen, mit Ausnahmen von Carports und Garagen, mit einem Volumen von bis zu 50 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichend Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

An den seitlichen Grundstücksgrenzen (Nachbargrenzen) der Baugrundstücke ist beidseitig ein Grenzabstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Die vorgenannten Abstandsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.<sup>1</sup>

## 1.8 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 21a BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen sowie von überdachten und nicht überdachten Zweiradstellplätzen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestanstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums pro Grundstück zulässig, sofern der seitliche Grenzabstand zur Nachbargrenze von mindestens 1,5 m eingehalten wird.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

## 1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „WW“ dient dem landwirtschaftlichen Verkehr, als Fußweg sowie zur Unterbringung des Radverkehrs.

## 1.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Ein- und Ausfahrten auf die angrenzenden Wirtschaftswegen grundsätzlich unzulässig.

## 1.11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dient dem Erhalt der vorliegenden Grünstrukturen.

---

<sup>1</sup> Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergelagert und auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergelagert jedoch nicht auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen für das aneinandergelagerte Doppelhaus.

## 1.12 Grünordnerische Festsetzungen

### 1.12.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Westlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ werden die vorhandenen Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) zum Erhalt festgesetzt (E1).

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Fläche E1) sind die dort vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind im Folgejahr standortgerechte Nachpflanzungen erforderlich. Die dort befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen und bei Bedarf in der nächsten Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

Beeinträchtigungen des Wurzel- und Kronenbereichs der Bäume sind zu unterlassen. Ausgenommen hiervon sind Pflegeschnitte und sonstige notwendige Pflegemaßnahmen.

### 1.12.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, hiervon ist zur Straßenraumbegrünung ein Laubbaum unmittelbar entlang der erschließenden neuen Erschließungsstraße (Verkehrsfläche) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Abgängige Anpflanzungen sind im Folgejahr zu ersetzen. Für weitere Bepflanzungen wird auf die Pflanzliste verwiesen.

#### Randliche Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur randlichen Eingrünung entlang der äußersten südlichen Plangebietsgrenze ist im Übergang zum Offenland (Anpflanzfläche) eine dichte Anpflanzung von Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand anzulegen (3 Meter breit). Je 100 m<sup>2</sup> sind hierzu in diesen Flächen 50 Sträucher im gestuften Aufbau zu pflanzen. Abgängige Anpflanzungen sind im Folgejahr zu ersetzen.

#### Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG)

Die Maßnahmen zur inneren Durchgrünung / Straßenraumbegrünung der privaten Baugrundstücke sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger Wohn- und Gewerbegebäude auf den privaten Baugrundstücken folgt, und werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

## 1.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### 1.13.1 Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken (vgl. oben: Retentionsraum) zu leiten, sofern es nicht auf dem Grundstück zurückgehalten oder als Brauchwasser genutzt wird.

Auf das Entwässerungskonzept (IGR 2021) wird verwiesen.

### **1.13.2 Wasserdurchlässige Beläge**

Private Stellplatz- / Parkplatzflächen in den Baugrundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu gestalten.

### **1.13.3 Begrenzung der Versiegelung**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.



## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz**

### **2.1 Sachlicher Geltungsbereich**

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

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO.

### **2.2 Fassadengestaltung**

Als Fassadenmaterial für Hauptgebäude sind gem. § 88 Abs. 6 LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein oder Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform sowie Holz-, Glas-, oder Metallverkleidungen in untergeordnetem Umfang bis zu 30% der Fassadenfläche jeder Gebäudeseite. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.

### **2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

### 3 Pflanzliste

#### Bäume

Laubbäume - Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

### 4 Hinweis auf Bauverpflichtung

Ab dem Kauf eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterm Lambertsberg IV“ besteht eine Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren. Sollte in diesem Zeitpunkt mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden, kann eine Rücküberführung des Grundstückes gegen Erstattung des gezahlten Kaufpreises (ohne Verzinsung) an die Ortsgemeinde Lambertsberg erfolgen.

Diese Bauverpflichtung ist zusätzlich in die abzuschließenden Kaufverträge zu übernehmen.

### 5 Hinweis auf externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen notwendig. Die rechtliche Sicherung der planexternen Ausgleichsflächen wird vertraglich geregelt. Kosten für die Durchführung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Kostenübernahmevertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

Folgende Kompensationsmaßnahme wird im Umweltbericht definiert:

Gemarkung Lambertsberg, Flur 1, Flurstück Nr. 6/1

Extensive Nutzung der Nass- und Feuchtwiesenbrache (ca. 0,7 ha): In der Kompensationsfläche ist eine Entbuschung von Sträuchern, von ca. 0,3 ha (hauptsächlich Hasel, Schlehe und Brombeere) zu vollziehen. In den Folgejahren erfolgt dann eine extensive Nutzung der Feuchtwiese. Langfristiges Ziel ist ein artenreiches Feucht-grünland wiederherzustellen. Hinweise zur Bewirtschaftung der Flächen (Entbuschung, Mahd etc.) können dem Umweltbericht entnommen werden.

Die externen Maßnahmen zur ‚Feuchtwiesen-Extensivierung‘ werden den zu erwartenden Eingriffen zu 25% der öffentlichen Erschließung sowie zu 75% den privaten Baugrundstücken zugeordnet und sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsstraßenvorhaben (Straßenverkehrsflächen) auszuführen.

## 6 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
4. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
6. Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, individuelle objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Auch hierbei sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
7. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
8. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
9. Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
10. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
11. Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16-21 DSCHG RLP). Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen

ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

12. Der Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen.
13. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
14. Für die Boden- und Bauschuttverwertung in Rheinland-Pfalz sind die ALEX-Infoblätter 24, 25, 26 und 27 relevant.
15. Wenn 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.
16. Tritt bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material auf, so ist dieses zu separieren und Bauleitung, ggf. Fachbauleitung, sowie die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
17. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merksblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.
18. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ortsgemeinde eine Kalte Nahwärmeversorgung im Plangebiet beabsichtigt. Erfolgt die Energieversorgung des Plangebiets künftig über die Kalte Nahwärme, so stellt die Ortsgemeinde den Anschluss- und Benutzungszwang an dieses Netz vertraglich oder mittels eigenständiger Satzung sicher.
19. Gemäß der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Abwasser-Wasser-Boden vom 05.07.2022 wird darauf hingewiesen, dass im südwestlichen Plangebiet in den Karten des Hochwasserinfopaketes einige Raster mit geringer bis mäßiger Abflusskonzentrationen nach Starkregen zu verorten sind. Auf die hochwasserangepasste Bauweise wird hingewiesen. § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes umfasst die Allgemeine Sorgfaltspflicht die zu beachten ist und regelt dabei, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Die Maßnahmen zum Schutz vor Starkregengefährdung in Form des privaten Objektschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.
20. Bei Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sowie ähnlichen Geräten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA), insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)) sicherzustellen. Vor deren Errichtung und Inbetriebnahme ist dies durch entsprechende Belege im Zuge des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Unterm Lambertsberg IV“ der Ortsgemeinde Lambertsberg

Lambertsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jochen Schoden (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.

Lambertsberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jochen Schoden (Ortsbürgermeister)