

Ortsgemeinde Schönecken

Bebauungsplan

„Auf der Flachsheck“

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB)

Gemarkung: Schönecken
Verbandsgemeinde: Prüm
Kreis: Eifelkreis Bitburg-Prüm
Land: Rheinland-Pfalz



▪ Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 30.07.2021 Satzungsbeschluss

Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung in blau-kursiv

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) und Höhe der baulichen Anlagen	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. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	5
8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	5
9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	5
10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)	6
11. Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
12. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
13. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	7
14. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)	8
15. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)	8
C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 LBauO RLP)	9
1. Grundstückseinfriedungen	9
2. Gestaltung der „Vorgärten“	9
D. Hinweise	10
E. Nachrichtliche Übernahmen	12

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020).

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP), in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699).

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), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO RLP) i. d. F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl., S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.05.2021 (BGBl. I S. 1221).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540).

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung vom 22. Dezember 2015, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).

in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung

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)

TEILFLÄCHE A:

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 Firsthöhen (FH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK) geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen (egal ob diese wasser-durchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

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 (Fertigausbauhöhe gemäß Straßenplanung (Ingenieurbüro Scheuch GmbH, Prüm, 2020)), gemessen auf der Straßenachse der durch die Nutzungsschablone zugeordneten Planstraße (A-D) 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 Planzeichnung auf dem Achsverlauf eingetragenen Bezugspunkte mit jeweiliger Höhenangabe (in m über NHN; Fertigausbauhöhe gemäß Straßenplanung) 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 drei 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/den straßenseitigen Baugrenze(n) und der/den angrenzenden Verkehrsfläche(n) 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/den straßenseitigen Baugrenze(n) und der/den angrenzenden Verkehrsflächen 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gekennzeichneten Flächen (Signatur „GFL-R.“) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlage und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen, insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung, durch die zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- 7.2 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, die die Leitungen oder deren Zugänglichkeit gefährdet.

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

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

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

- 9.1 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.
- 9.2 Bei den Veränderungen der Geländeoberfläche sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung des Landes Rheinland-Pfalz (LBauO) einzuhalten.

- 9.3 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.
- 9.4 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.

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

- 10.1 Die als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Flächen (nördl. der Landesstraße L 16) dienen auch als Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung und für die Regelung des Wasserabflusses.
- 10.2 Die Bepflanzung und Pflege nach Umsetzung ist im Genehmigungsverfahren für die wasserwirtschaftlichen Anlagen zu regeln.

11. Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen (Schutz vor Verkehrslärm (L16))

Auf den in der Planzeichnung durch Schallschutzsignatur abgegrenzten und mit Einschrieb des dort – nach der zugrunde liegenden Schalltechnischen Untersuchung – eintretenden Lärmpegelbereichs („LPB“ mit röm. Nr.) gekennzeichneten Baugebiets-Teilflächen sind für schutzbedürftige Räume (einschl. der Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden), (mindestens) die (passiven) Schallschutzanforderungen nach DIN 4109-1 für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
I	>50-55
II	>55-60
III	>60-65
IV	>65-70

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gem. DIN 4109-1 (2018)

- 11.2 Im Rahmen der späteren konkreten Baugenehmigungsverfahren, *spätestens aber vor Baubeginn*, ist *der Bauaufsichtsbehörde* die Eignung der jeweiligen Außenbauteile der Gebäude nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen. Davon ausgenommen werden alle Bereiche mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a \leq 60$ dB(A).
- 11.3 Bei Einzelnachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite (z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder aufgrund Abschirmung durch andere bereits errichtete Bauten) als in der Planzeichnung angegeben, kann im Baugenehmigungsverfahren vom festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a abgewichen werden.

- 11.4 Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a = 60$ dB(A) der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Hiervon kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn ein Einzelnachweis mit einem geringeren maßgeblichen Außenlärmpegel L_a je Fenster (notwendig: Außenlärmpegel $L_a < 60$ dB(A)) geführt wird.

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

- 12.1 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.
- 12.2 Um, gemäß § 7 BBodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen für Aufschüttungen oder Bodenaustausch nur grundwasserunschädliche Materialien eingebaut werden.
- 12.3 Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.
- 12.4 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.

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

- 13.1 Je Baugrundstück ist 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 neu gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

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

TEILFLÄCHE B:

14. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- 14.1 Die als Teilfläche B gekennzeichnete Fläche (südl. der Landesstraße L 16) ist bis zur Umsetzung der dort beabsichtigten wasserwirtschaftlichen Anlagen entsprechend der bisher dort geltenden Festsetzung des Bebauungsplans (Teilgebiet „Beim Haubrunnen“, dort Ziffer 3.2.2) zu bewirtschaften.
- 14.2 Die Bepflanzung und Pflege nach Umsetzung ist im Genehmigungsverfahren für die wasserwirtschaftlichen Anlagen zu regeln. *Die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Anlagen und Bepflanzungen sind in naturnaher Weise zu planen, zu gestalten und zu unterhalten.*

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

- 15.1 Die als Teilfläche B gekennzeichnete Fläche (südl. der Landesstraße L 16) dient auch als Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden gemäß dem Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Auf der Flachsheck“ und des noch zu erstellenden Hochwasservorsorgekonzept der Ortsgemeinde Schönecken sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung.

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

TEILFLÄCHE A:

1. Grundstückseinfriedungen

- 1.1 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.

- 1.2 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)

2. Gestaltung der „Vorgärten“

- 2.1 Entlang von Verkehrsflächen sind auf Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den angrenzenden Öffentlichen Verkehrsflächen flächenhafte Kies- / Stein- / Split- und Schottergärten (sog. Steingärten) unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Stellplätze, Zuwegungen, Nebenanlagen) benötigt werden, mit standortheimischen Pflanzen zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

D. Hinweise

D.1 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.2 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.3 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.4 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer 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 Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 oder info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. 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.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

Im Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an Tel. 0261 6675-3032.

D.5 Auffinden von Kampfmitteln

Gem. Abschlussbericht zur Kampfmittelfreiheit nach ATV DIN 18299 Abschnitt 0.1.17 VOB/C für das Bauvorhaben Schönecken, Neubaugebiet Flachsheck, Friedrich Lenz Umwelttechnik Neuss GmbH, Neuss, vom 17.12.2020 wurden im Geltungsbereich keine Kampfmittel / keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Dennoch kann eine Kampfmittelfreiheit nicht garantiert werden, so dass weiterhin gilt:

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

D.6 Insektenfreundliche Leuchtmittel

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

D.7 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.8 Schutz des Oberbodens / [Bodenschutz](#)

Der Oberboden ist entsprechend des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Für die Lagerung müssen wertvolle Flächen in der Umgebung der Baumaßnahme ausgenommen werden, eine Lagerung auf bereits gestörten Flächen ist anzustreben. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen, wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

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

D.9 [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.10 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. Durch die vorhandene Hanglage ist dies für die südlichen Grundstücke bei Anfallstellen in Kellerräumen zwangsläufig erforderlich.

D.11 Schutz vor Starkregen- und Hochwasserereignissen

Extreme Starkregen und Hochwasser führen immer häufiger zu schweren Schäden an Gebäuden und Bauwerken.

Durch eine angepasste Bauweise, Ausrüstung und Nutzung der Gebäude kann ein wirkungsvoller Schutz gegen Hochwasser und Starkregen erreicht werden durch z. B. erhöhte Anordnung der Gebäude, gezieltes Sammeln und Ableiten des Niederschlagswassers, Bepflanzung von Flächen etc.. Es wird empfohlen, die Gefahr von extremen Starkregen- und Hochwasserereignissen bereits frühzeitig in der Planung zur Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen.

E. Nachrichtliche Übernahmen

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

Die gesetzlich vorgegebene Anbau- und Werbeverbotszone (20 m Abstand zur Fahrbahn der Landesstraße, Ausbauzustand nach Einrichtung der Linksabbiegespur) sowie die Werbe- und Anbaubeschränkungszone (40 m Abstand zur Fahrbahn der Landesstraße, Ausbauzustand nach Einrichtung der Linksabbiegespur) entlang der Landesstraße L 16 wurden für beide Teilbereiche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die gesetzlichen Vorgaben des LStrG, insbesondere §§ 22 bis 24, sind zu beachten.

Stand: Satzungsbeschluss
Juli 2021

Schönecken, den _____

(Unterschrift Ortsbürgermeister / Dienstsiegel)