BEBAUUNGSPLAN "AM ALTEN SPORTPLATZ" IN DER GEMEINDE DETZEM

Verfahrensvermerke

Zeichenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

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

- (WA) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

- GFZ (0.8) Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 und § 23 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

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

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Abwasserbeseitigung (Regenwasserbewirtschaftung)

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

- Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25a und (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung X	Geschoßzahl
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude

WA	II
0,4	(0,8)
o	EH/DH
THmax= 6,5 m	FHmax= 9,5 m
SD,WD, KWD,VPD	20-45°

Dachformen:
FD = Flachdach
SD = Satteldach
WD = Walmdach
KWD = Krüppelwalmdach
VPD = versetztes Pultdach
PD = Pultdach
ZD = Zeltdach

Hausformen:
DH: Doppelhäuser
EH: Einzelhäuser
RH: Reihenhäuser

Bauweise:
o : offene Bauweise
g : geschlossene Bauweise
b : besondere Bauweise

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
7. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zulezt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
9. Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. März 2017 (GVBl S. 21)
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 301)
11. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
12. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBL. I. S. 2808)
13. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21)
14. Landesnachbarrechtsgestz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
15. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 7 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
16. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
17. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 ()BGBl. I, S. 1554) zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, 1474)
18. Landesbodenschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
19. Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
20. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
21. Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)
22. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S 516)
23. Umweltschadensgesetz (USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
24. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532)
25. Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
26. Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Bereich WA (allgemeines Wohngebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(X steht für die Bezugsstraßen A bis E gemäß Planeintrag)

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
WA	0,4	0,8	II

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

I.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA	offene	Einzel- und Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

I.7 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der privat genutzten Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Fremdenverkehrswohnungen dürfen zusätzlich errichtet werden.

I.8 Mindestgröße der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Mindestgröße der Grundstücke bei Doppelhäusern mit von 300 m² und bei Einzelhäusern mit 400 m² festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2,0 m) auszuführen und mit Schiefer (Natur- oder Kunstschiefer), Metall, Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Schwarz bis Schiefergrau zu decken.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Schwarz bis Schiefergrau, z. B. RAL 7015, 7016 und 7021 sowie
- Mischtöne aus diesen Farben.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Plangebiet auf 20° bis 45° festgesetzt.

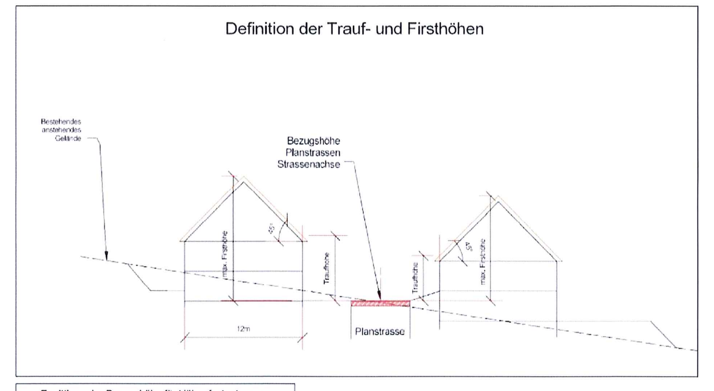
Für Nebengebäude ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

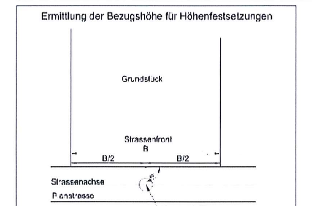
II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig. Zwerghäuser und Dachaufbauten dürfen die Traufhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten.

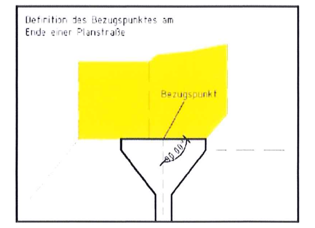
Gebiet	maximale Traufhöhe (Th_{max})	maximale Höhe bauliche Anlagen/ Firsthöhe
WA	6,50 m	9,50 m

Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)





Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).



Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße/Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. Bei Grundstücken, an denen die Grundstücksseite nicht komplett an die Planstraße angrenzt, ist der an der Planstraße angrenzende Teilabschnitt in der Mitte maßgeblich.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstämmen sind unzulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

II.4 Antennen und Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 LBauO)

Antennen:
Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.

Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m x 1,0 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO) und dürfen eine Höhe von 2,0 m (bezogen auf anstehenden Boden) nicht überschreiten. Sie sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.

II.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite bis zu 1,0 m Höhe zulässig (Bezugshöhe Straßenrand).

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

II.6 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zwei Stellplätze pro Wohnung zu errichten.

II.7 Fundamente

Fundamente und Rückenstützen an den Verkehrsanlagen sowie Mastfundamente für Straßenbeleuchtung und Schilder sind in privaten Grundstücken zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

III. Landespflegerische Festsetzungen

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

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (Hinweise und Empfehlungen)

Die streifenförmigen öffentlichen Grünflächen im Süden und insbesondere im Norden sowie entlang der landwirtschaftlichen Fläche im Osten sollten als Wildblumenwiesen angelegt und mit zwölf Bäumen der Artenliste A oder B sowie heimischen beerentragenden Gebüschen der Artenliste D bepflanzt werden. Im östlichen Grünstreifen kann ein Wendestreifen als Schotterrasenfläche zur Bewirtschaftung der angrenzenden Weinbergflächen angelegt werden.

Hinweis für die Bauausführung:

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bahnlinie befindet sich im Untergrund Kies-Schotter. Bei der Pflanzung der Gehölze sind daher besonders tiefe Pflanzgruben nötig. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Leitungen geprüft werden muss.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (Hinweise und Empfehlungen)
(§ 202 BauGB)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag sollte auf das technisch absolut erforderliche Maß reduziert werden. Mutterbodenaushub kann auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe gelagert werden und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke (Hinweise und Empfehlungen)

Die Privatgrundstücke sollten mit einem Baum der Artenliste A oder B pro Grundstück bepflanzt werden.

Des Weiteren sollte 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern bepflanzt werden.

Auf den privaten Grundstücken im Osten und Westen des Baugebietes sollte die Bepflanzung vorrangig entlang der äußeren Grundstücksgrenze erfolgen, um zusätzlich zu der Bepflanzung der öffentlichen Maßnahmenflächen einen Schutz vor Emissionen aus der Bearbeitung der Weinbergflächen zu schaffen.

III.2.3 Bodenbeläge (Hinweise und Empfehlungen)

Die Zuwegungen und Stellplätze sollten nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, breitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Hydroflor-Pflaster, Betongrasplatten) befestigt werden. (§ 9 Abs. 4 und 11 BauGB i. V. m. LBauO)

IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeinde Schweich, Bauabteilung, eingesehen werden. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Trier-Saarburg, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Trier, (Tel. +49 651 4601-0) zu informieren.

IV.6 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, z. B. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum (Tel. +49 651 9774-143)) zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Es wird auf den weiter nördlich befindlichen Bestattungsplatz aus Bronze- bis Römischer Zeit hingewiesen. Im Plangebiet ist deshalb unter Umständen mit dem Auftauchen von Teilen dieses Bestattungsplatzes zu rechnen und die Generaldirektion Kulturelles Erbe unverzüglich zu informieren.

IV.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.8 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es sollte pro Gebäude eine Zisterne errichtet werden, die bei Vollfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzende öffentliche Grünfläche hat.

Das Wasser sollte des Weiteren in Rasenmulden mit 0,3 m Tiefe zurückgehalten und über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden, die in die privaten Grünflächen zu integrieren sind.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen, auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

Es wird auf die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Schweich verwiesen.

IV.9 Hinweise zu natürlichen Radonbelastungen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit lokal erhöhtem Radonpotenzial (40 kBq/m³ bis 100 kBq/m³). Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/) eingeholt werden.

ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(*Fagus sylvatica*)
Stieleiche	(*Quercus robur*)
Traubeneiche	(*Quercus petraea*)
Bergahorn	(*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn	(*Acer platanoides*)
Gemeine Esche	(*Fraxinus excelsior*)
Winterlinde	(*Tilia cordata*)
Ross-Kastanie	(*Aesculus spec.*)
Nussbaum	(*Juglans regia*)

Hinweis:
Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(*Carpinus betulus*)
Feldahorn	(*Acer campestre*)
Speierling	(*Sorbus domestica*)
Wildkirsche	(*Prunus avium*)
Wildapfel	(*Malus sylvestris*)
Wildbirne	(*Pyrus pyraster*)
Eberesche	(*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere	(*Sorbus torminalis*)
Baumhasel	(*Corylus colurna*)
Mehlbeere	(*Sorbus aria*)
Sal-Weide	(*Salix caprea*)
Sand-Birke	(*Betula pendula*)
Hochstämmige Obstbäume wie:	
Gartenapfel	(*Malus domestica*)
Gartenbirne	(*Pyrus communis*)
Süßkirsche	(*Zuchtformen von Prunus avium*)
Mirabelle	(*Prunus domestica x cerasifera*)
Zwetschge	(*Prunus domestica*)
Sauerkirsche	(*Prunus cerasus*)

Hinweis:
Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(*Alnus glutinosa*)
Esche	(*Fraxinus excelsior*)
Sal-Weide	(*Salix caprea*)
Grau-Weide	(*Salix cinerea*)
Ohr-Weide	(*Salix aurita*)
Silber-Weide	(*Salix alba*)
Purpur-Weide	(*Salix purpurea*)
Korb-Weide	(*Salix viminalis*)
Holunder	(*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball	(*Viburnum opulus*)
Hartriegel	(*Cornus sanguinea*)
Traubenkirsche	(*Prunus padus*)
Kornelkirsche	(*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen	(*Euonymus europaea*)
Zweigriffliger Weißdorn	(*Crataegus oxyacuntha*)

Artenliste D: Straucharten

Besenginster	(*Cytisus (= Sarothamnus) scoparius*)
Eibe	(*Taxus baccata*)
Felsenbirne	(*Amelanchier ovalis*)
(Roter) Hartriegel	(*Cornus sanguinea*)
Hasel	(*Corylus avellana*)
Hundsrose	(*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen	(*Euonymus europaea*)
Schlehe	(*Prunus spinosa*)
Traubenkirsche	(*Prunus padus*)
Weißdorn	(*Crataegus monogyna*)
Berberitze	(*Berberis*)
Kornelkirsche	(*Cornus mas*)
Holunder	(*Sambucus nigra*)
Rotdorn	(*Crategus laevigata*)
Hainbuche	(*Carpinus betulus*)
Schneeball	(*Viburnum lantana, Viburnum opulus,"sterile"*)
Spierstrauch	(*Spirea spec.*)
Wacholder	(*Juniperus communis*)

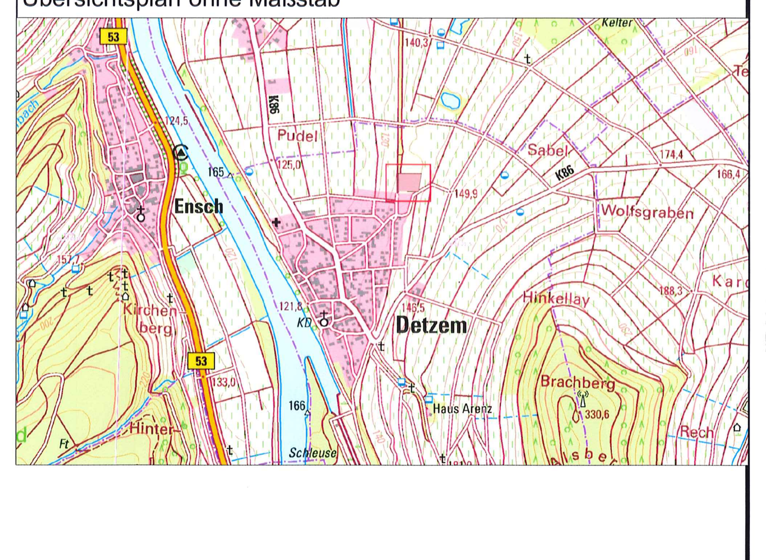
Hinweis:
Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht Rheinland-Pfalz im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäum)

Übersichtsplan ohne Maßstab



Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum

Bauherr / AG: Ortsgemeinde Detzem, Kreis Trier-Saarburg

Projekt Bez.: Bebauungsplan "Am alten Sportplatz" in der Ortsgemeinde Detzem

Zeichnung: Bebauungsplan

Massstab: 1:500 | Anhang

	Vermessung	Bearbeitung	CAD/Grafik	Prüfung
Zeichen		JO	KG	
Datum		Feb 2018	Feb 2018	
Projekt Nr.	2017075			

Blattgröße: 1.83 / 0.59 | Blatt Nr.

igr.
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361 919-0
Telefax: +49 6361 919-100
E-Mail: info@igr.de

Entwurfsverfasser: Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz, Dipl.-Ing.(FH) Hubert Bruch 566, Beratender Ingenieur

Datum Februar 2018