



Ortsgemeinde Badem

Bebauungsplan „Unteres Mentwieschen“

**Textliche Festsetzungen
Stand: 29. Oktober 2019**

Satzung

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
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
1.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	4
1.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	4
1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.....	4
1.9	Zeitliche Durchführung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.....	6
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz	6
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	6
2.2	Dachneigung.....	6
2.3	Abfallbehälter	6
2.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	6
3	Hinweise	6
4	Pflanzliste	8

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 dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften,
3. nicht störende Handwerksbetriebe.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

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

Die **GRZ** wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die **GFZ** wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird bestimmt als das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion als oberer Bezugspunkt. Bei Flachdächern mit Attika ist die Oberkante der Attika der obere Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF= Oberkante Fertigfußboden) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist auf die EGF zu beziehen. Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 9,25 m, festgesetzt. Erdgeschossfußbodenhöhen unterhalb der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche sind unzulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen nicht mehr als 0,50 m über die erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone als offene Bauweise festgesetzt.

1.4 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.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m aufweisen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V) wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Verkehrsfläche soll als Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/336 StVO) niveaugleich als Mischfläche ausgebaut werden.

Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F+R) wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“ festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (WW) wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als Regenwassersammelgraben (RS) festgesetzt.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr 25 a BauGB)

1.8.1 M1: Ausgleichsmaßnahme *Entwicklung einer Baumreihe*

In der Fläche M1 ist eine Baumreihe, bestehend aus 10 Obstbäumen (gemäß Pflanzliste), in einem gleichmäßigen Abstand von ca. 10,00 m anzupflanzen. Zudem kann eine initiale Einsaat einer heimischen Wiesenmischung erfolgen.

Die Obstbäume sind anschließend durch durch 5 fachgerechte Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren sowie durch anschließende Pflegeschnitte alle 3 bis 5 Jahre dauerhaft zu erhalten sowie bei

Abgang in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzung gleichartig zu ersetzen. Zudem ist eine initiale Einsaat einer kräuterreichen Regio-Saatgutmischung auszubringen.

Die Maßnahmenflächen sind in den ersten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen, ab dem 6. Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 15. Juli. Anfallendes Mahdgut ist sämtlich abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen. Anfallendes Holzschnittgut (Obstbaumschnitt) kann (zur Anreicherung mit Habitatalementen) in den Flächen aufgeschichtet werden.

1.8.2 M2: Ausgleichsmaßnahme *Entwicklung einer extensivierten Streuobstwiese*

Auf der Fläche M2 sind je 1.000 m² Grundstücksfläche sechs Obsthochstämme – insgesamt 78 Stück – (gemäß Pflanzliste) gleichmäßig verteilt (in einem Abstand von je ca. 10 m), fachgerecht inkl. Anbringung von Wildverbiss-Schutz zu pflanzen.

Die Obstbäume sind anschließend durch 5 fachgerechte Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren sowie durch anschließende Pflegeschnitte alle 3 bis 5 Jahre dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzung gleichartig zu ersetzen. Zudem ist eine initiale Einsaat einer kräuterreichen Regio-Saatgutmischung auszubringen.

Die Maßnahmenflächen sind in den ersten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen, ab dem 6. Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 15. Juli. Anfallendes Mahdgut ist sämtlich abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen. Anfallendes Holzschnittgut (Obstbaumschnitt) kann (zur Anreicherung mit Habitatalementen) in den Flächen aufgeschichtet werden.

1.8.3 M3: Ausgleichsmaßnahme *Erhalt und Erweiterung des Regenwassersammelgrabens*

Der bestehende Regenwassersammelgraben in der Fläche M3 ist zu erhalten und in südöstliche Richtung entlang der Ausgleichsmaßnahmenfläche fortzuführen. Zur Modellierung können bei der baulichen Ausführung unbelastete Erdmassen des Aushubs aus dem Baugebiet verwendet werden.

Zur Begrünung des Grabens ist heimisches Saatgut (Regiosaatgut) zu verwenden. Am günstigsten ist ein Ansaattermin zwischen dem 1. September und 15. Oktober, ebenfalls mit wenig Ausfall und daher hohen Erfolgsaussichten ist eine Ansaat zwischen 1. April und 15. Mai möglich.

1.8.4 M4: Bodenschutz

Die Kfz-Stellplätze, Fußwege und Hofflächen im Geltungsbereich sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster, etc.

1.8.5 M5: Erdaushub

Unbelasteter Bodenaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit es technisch möglich ist, kann dieser wertvolle Bodenaushub für die landschaftsgestalterische Geländemodellierung, die Modellierung des Regenrückhaltebeckens oder die Modellierung der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets verwendet werden. Bei etwaiger Geländemodellierung ist sicher zu stellen, dass durch die Topographie eine Pflege und Nutzung des Grünlandes nicht erschwert wird und der Vollzug sonstiger festgesetzter Maßnahmen gewährleistet ist.

1.9 Zeitliche Durchführung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§§ 9 Abs. 1a und 135a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG)

Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens im Folgejahr nach der Erschließung des Baugebietes – also nach Herstellung der technischen Erschließungsanlagen und der Tragschicht zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke – zu realisieren.

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 auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.2 Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt die zulässige Dachneigung 0°- 45°.

2.3 Abfallbehälter

Stellplätze für Abfallbehälter sind gestalterisch zu integrieren, sodass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

2.4 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 Hinweise

1. Der Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Bodenlagerung.
3. Die DIN 18300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
4. 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.
5. Für alle Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

6. Bei Eingriffen in den Baugrund wird die Beachtung der einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) empfohlen. Auf die Vorgaben der DIN 19731 wird hingewiesen.
7. In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen. Eine genauere Radonmessung (Langzeitmessung) in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert. Werden im Rahmen der Radonmessung tatsächlich hohe Radonwerte festgestellt, wird angeraten bauliche Vorsorgemaßnahmen gegen den Eintritt von Radon in Gebäude zu treffen.
- Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
 - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
 - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
 - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
 - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser
- Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.
8. Für die Abwicklung der Bauarbeiten ist auf einen angemessenen Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu achten.
9. 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 die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier Rheinisches Landesmuseum, Rufnummer (0651-9774-0) zu melden.
- Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
10. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
11. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
12. Für ‚Einfriedungen‘ ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ zu beachten.

13. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten. Im Zuge von Bauvorhabenrealisierungen sind vor Beginn der Bauarbeiten enge Abstimmungen mit dem zuständigen Leitungsträger bezüglich vorhandener Leitungswege / -trassen zu treffen. Auch Anpflanzungen - insbesondere solche mit tiefergehenden Wurzeln - sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.
14. Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.
15. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
16. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.
17. Um für die Leuchten der Straßenbeleuchtung den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen werden Leuchten entlang der Straßengrenze vor den privaten Anwesen errichtet, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Auf die Duldungspflicht des § 126 BauGB wird hingewiesen.

4 Pflanzliste

Obsthochstämme (Apfel / Birne)

Bohnapfel	Luxemburger Renette
Klarapfel	Wiesenapfel
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne
Jakob Lebel	Pleiner Mostbirne
Boskoop	Sievenicher Birne
Winterrambour	Nägelschesbirne
Eiserapfel	Gute Graue
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne
Schafsnase	Alexander Lukas
	Schweizer Wasserbirne

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Unteres Mentwieschen“ der Ortsgemeinde Badem.

Badem, den _____

Bernhard Klein (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.

Badem, den _____

Bernhard Klein (Ortsbürgermeister)