

**Ortsgemeinde Landscheid**



---

**Bebauungsplan  
„Aufm Maarflur“**

**Textliche Festsetzungen**

---

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 Abs. 2 BauGB

**Juni 2024**

---



## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 5, 6, 9 und Abs. 10 BauNVO).....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO).....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL – GRZ (§ 19 BAUNVO I. V. M. § 17 BAUNVO).....   | 4         |
| 1.2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 ABS. 2 NR. 4 I. V. M. § 18 ABS. 1 BAUNVO).....  | 4         |
| 1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BAUNVO) .....   | 5         |
| <b>1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO).....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.3.1 BAUWEISE.....  | 6         |
| 1.3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....   | 6         |
| <b>1.4 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und 14 Abs. 1 BauNVO) .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1.9 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>1.11 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB).....</b> | <b>7</b>  |
| <b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....</b>  | <b>11</b> |
| DACHEINDECKUNG .....   | 11        |



|  |           |
|--|-----------|
| DACHAUFBAUTEN/DACHEINSCHNITTE .....  | 11        |
| ÄUßERE GESTALTUNG .....  | 11        |
| WERBEANLAGEN .....   | 11        |
| <b>2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB<br/>i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und §10 Abs. 4 LBauO) .....</b> | <b>11</b> |
| <b>2.3 Gestaltung von Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3<br/>LBauO).....</b>                                   | <b>12</b> |
| <b>2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>2.5 Stützmauern .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>2.6 Abfallbehälter .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>2.7 Stellplätze .....</b>   | <b>12</b> |



## **1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 5, 6, 9 und Abs. 10 BauNVO)

#### **WA - Allgemeines Wohngebiet**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### Allgemein zulässig sind:

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

##### Zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

##### Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

#### **1.2.1 Grundflächenzahl – GRZ** (§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

##### **WA1, WA2:**

- GRZ= 0,4.

#### **1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für Gebäude mit geneigten Dächern wird festgesetzt:

- $TH_{max}$  = Maximale Traufhöhe.
- $FH_{max}$  = Maximale Firsthöhe.

Für Gebäude mit Flachdächern wird festgesetzt:

- $GH_{max}$  = Maximale Gebäudehöhe.

Für Gebäude mit Flachdächern und Staffelgeschoss wird festgesetzt:

- $GH1_{max}$ : Oberkante Attika/Geländer.
- $GH2_{max}$ : Oberkante Attika/Gebäudeoberkante.



### WA1

- Geneigte Dächer:

$$TH_{\max} = 7,00\text{m}$$

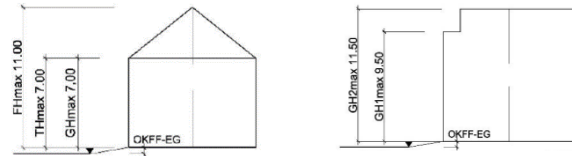
$$FH_{\max} = 11,00\text{m}$$

- Flachdächer:

$$GH1_{\max} = 7,00\text{m}$$

$$GH2_{\max} = 11,00\text{m}$$

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über vorgenannter GH1 straßenseitig um mindestens 2,0m einzurücken.



### WA2

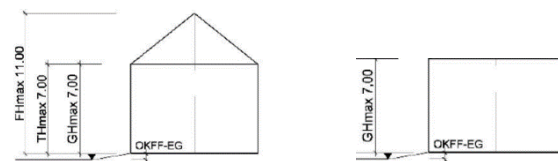
- Geneigte Dächer:

$$TH_{\max} = 7,00\text{m}$$

$$FH_{\max} = 11,00\text{m}$$

- Flachdächer:

$$GH_{\max} = 7,00\text{m}$$



### Bezugspunkte für die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen:

- Die Höhenlage der Oberkante der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

### Bezugspunkte für WA1, WA2:

#### Straßenbezugspunkt (für Gebäude):

- Als Straßenbezugspunkt ist die Höhe der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudemitte maßgebend.
- Bei Eckgrundstücken gibt es mitunter zwei Straßenbezugspunkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Straßenbezugspunkt.

#### Höhenbezugspunkt (für Gebäude):

- Höhenbezugspunkt für  $TH_{\max}$ ,  $FH_{\max}$ ,  $GH_{\max}$ ,  $GH1_{\max}$ ,  $GH2_{\max}$  = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF EG); die OKFF EG darf dabei nicht unterhalb des Straßenbezugspunktes und maximal 1m oberhalb des Straßenbezugspunktes liegen.
- Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
- Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Photovoltaik-/Solarpaneele.

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

#### WA1, WA2:

- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)



### 1.3.1 Bauweise

#### WA1

- o – offene Bauweise.
- Einzelhäuser.

#### WA2

- o – offene Bauweise.
- Einzel- und Doppelhäuser.

### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und 14 Abs. 1 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00m (Stauraum) zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

### 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### WA1:

- 8 Wohnungen je Einzelhaus.

#### WA2:

- 2 Wohnungen je Einzelhaus.
- 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

### 1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen:

- Planstraße A
- Planstraße B
- Vorhandene Straße „In der Schwarzenbach“ inklusiver zusätzlicher Flächen für die Anlage eines Versorgungstreifen/Fußweges
- Fläche entlang der bestehenden Straße „Maarstraße“ für die Anlage eines Versorgungstreifen/Fußweges



### **1.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderliche Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

### **1.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Öffentliche Anlagen für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser werden gemäß Planzeichnung im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesen.

### **1.9 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung von Leitungsverläufen der Ver- und Entsorgung werden im Bebauungsplan Flächen ausgewiesen, die mit Leitungsrechten belastet sind. Die Flächen sind von einer Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Hecken freizuhalten.

### **1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Für die von Gewerbelärm betroffenen Fassaden kann ausnahmsweise von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn diese Räume mit nicht bzw. nur zu Reinigungszwecken offenbaren Fenstern ausgestattet werden um Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm zu vermeiden. In diesem Fall ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen.

### **1.11 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

#### **M1 – Durchgrünung des Wohngebietes**

Auf jedem Baugrundstück müssen pro angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Hochstammlaubbaum oder fünf Hecken gepflanzt werden (zusätzlich zur Maßnahme M2). Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzlisten).



Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.

Die Bäume und Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

### **M2 – Randliche Eingrünung des Wohngebietes**

Die gesamte in der Planzeichnung als M2 ausgewiesene Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen. Die Abstände zwischen den Reihen und zwischen den Pflanzen in jeder Reihe hat je 1m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander anzulegen. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzlisten).

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken hat in der nächstmöglichen Pflanzzeit (Oktober bis Anfang April) nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes stattzufinden.

Die Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

In Teilbereichen der Fläche M2 (Flächen für Aufschüttungen gemäß Planzeichnung) ist vor Bepflanzung ein 5m breiter Erdwall mit flachen Böschungsneigungen (1:2) anzulegen.

### **M3 – Naturnahe Gestaltung der Versickerungs- / Rückhaltemulde**

Die Rückhaltemulde ist naturnah, mit flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen. Sie ist nach Fertigstellung mit einer Saatgutmischung aus heimischen Arten für wechselfeuchte Standorte einzusäen. Die Mulde ist zwei Mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind untersagt. Die Anlagen ist von zweckfremden Einträgen (z. B. Laub) freizuhalten und vor Bodenverdichtungen (z. B. durch Nutzung als Lagerplatz, Befahren etc.) zu schützen.

### **M4 – Extensivgrünland-Entwicklung**

Die Flächen sind im ersten Jahr zunächst 3- bis 4-mal zu grubbern oder zu eggen, um den Diasporenvorrat unerwünschter Beikräuter zu verringern. Im Herbst desselben Jahres erfolgt dann die Einsaat mit autochthonem Saatgut für blütenreiche Wiesen (Kräuteranteil min. 30 %) gemäß den Angaben des Saatgutherstellers. In Abhängigkeit vom Konkurrenzdruck auflaufender, unerwünschter Beikräuter empfiehlt sich ein früher Pflegeschnitt im zweiten Jahr. Im Anschluss ist eine 1- bis 2-schürige Mahd zu etablieren. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. Oktober erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Auf einen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

### **Pflanzlisten**

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Hecken ist ausschließlich die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Sie sind gemäß Textfestsetzungen umzusetzen. Für die Anpflanzung der Bäume und Hecken sind die unten genannten Arten zu verwenden.





**Baumanpflanzungen (M1):**

Pflanzqualitäten: StU 12-14 m.B.

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Rotbuche      | <i>Fagus sylvatica</i>     |
| Winterlinde   | <i>Tilia cordata</i>       |
| Sommerlinde   | <i>Tilia platyphyllos</i>  |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Echte Walnuss | <i>Juglans regia</i>       |
| Flatterulme   | <i>Ulmus laevis</i>        |
| Bergulme      | <i>Ulmus glabra</i>        |
| Feldulme      | <i>Ulmus minor</i>         |
| Bergahorn     | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Spitzahorn    | <i>Acer platanoides</i>    |
| Feldahorn     | <i>Acer campestre</i>      |
| Hainbuche     | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Espe          | <i>Populus tremula</i>     |
| Vogelkirsche  | <i>Prunus avium</i>        |
| Traubeneiche  | <i>Quercus petraea</i>     |
| Stieleiche    | <i>Quercus robur</i>       |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i>          |
| Holzapfel     | <i>Malus sylvestris</i>    |
| Mispel        | <i>Mespilus germanica</i>  |
| Kirschpflaume | <i>Prunus cerasifera</i>   |
| Eberesche     | <i>Sorbus aucuparia</i>    |
| Speierling    | <i>Sorbus domestica</i>    |
| Elsbeere      | <i>Sorbus torminalis</i>   |

**Vorschläge für heimische Hochstammobstbäume (M1):**

| <b>Apfelsorten:</b>               | <b>Birnensorten:</b> | <b>Süßkirschen:</b>      | <b>Pflaumen:</b> |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|
| Apfel von Groncels<br>Boikenapfel | Gellerts Butterbirne | Braune Leberkirsche      | Hauszwetschge    |
| Großer Rheinischer<br>Bohnapfel   | Grüne Jagdbirne      | Große Schwarze Knorpel   | Löhrpflaume      |
| Geflammt Kardinal                 | Poiteau Wasserbirne  | Schneiders Späte Knorpel |                  |
| Gelber Bellefleur                 |                      |                          |                  |
| Graue Herbstrenette               |                      |                          |                  |
| Danziger Kantapfel                |                      |                          |                  |
| Haux Apfel                        |                      |                          |                  |
| Landsberger Renette               |                      |                          |                  |
| Prinz Albrecht v.<br>Preußen      |                      |                          |                  |
| Roter Eiserapfel                  |                      |                          |                  |
| Signe Tilish                      |                      |                          |                  |



Heckenanpflanzungen (M1 und M2):

Pflanzqualitäten: verpflanzt, mind. 80-100 cm, 3-4 Triebe.

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Feld-Ahorn               | <i>Acer campestre</i>      |
| Hasel                    | <i>Corylus avellana</i>    |
| Hainbuche                | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Zweigrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Roter Hartriegel         | <i>Cornus sanguinea</i>    |
| Pfaffenhütchen           | <i>Euonymus europaeus</i>  |
| Liguster                 | <i>Ligustrum vulgare</i>   |
| Rote Heckenkirsche       | <i>Lonicera xylosteum</i>  |
| Vogelkirsche             | <i>Prunus avium</i>        |
| Schlehe                  | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Hundsrose                | <i>Rosa canina</i>         |
| Eberesche                | <i>Sorbus aucuparia</i>    |
| Wolliger Schneeball      | <i>Viburnum lantana</i>    |
| Gemeiner Schneeball      | <i>Viburnum opulus</i>     |



## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### 2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### Dacheindeckung

- Die Dacheindeckung ist in jeweils nur einer dunkelfarbigem (z.B. schieferfarben, anthrazit, braun, grau, schwarz), einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.
- Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
- Die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech ist zulässig.
- Für Wohngebäude ist die Dacheindeckung mit Faserzementwellplatten unzulässig.
- Eine Dachdeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig und darf ein Fünftel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- Dachbegrünungen sind zulässig.

#### Dachaufbauten/Dacheinschnitte

- Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser sind zulässig bis zu einer Gesamtbreite von zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite. Ihre Firstlinie soll, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (Schornsteine, Antennen), mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteiles liegen. Sie müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein. Die maximale Breite von einzelnen Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten.

#### Äußere Gestaltung

- Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder aus Holz auszuführen. Fassadenpaneele und Verklinkerungen sind ebenfalls zulässig.
- Holzhäuser in Vollstambbauweise sind unzulässig.

#### Werbeanlagen

- Werbeanlagen werden nur für zulässige Nutzungen entsprechend des Punktes 1.1 der textlichen Festsetzungen, und zwar ausschließlich eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit bis zu einer Größe von 1,50 m<sup>2</sup> pro Gebäude, zugelassen.
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### 2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und §10 Abs. 4 LBauO)

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind flächig zu bepflanzen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche dies erfordert.
- Das Anlegen von sogenannten Schottergärten (Schotter-, Schiefer-, Split-, Kiesflächen), das Abdichten des Bodens mit Folien und ähnlichem sowie die sonstige Versiegelung von nicht überbauten Grundstücksflächen beispielsweise durch Beton oder Pflaster, sind unzulässig.



### **2.3 Gestaltung von Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Rotbuche), Natursteinmauern, Holzzäune sowie lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

### **2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig.
- Böschungen sind nur in den Grenzen der privaten Grundstücke zulässig.

### **2.5 Stützmauern**

- Stützmauern einschließlich der Umwehrung/Absturzsicherung sind innerhalb der Grenzen der privaten Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 2m zulässig. Die Höhenangabe bezieht sich auf die sichtbare Höhe der Stützmauer einschließlich der Umwehrung/Absturzsicherung. Zulässig sind Natursteinmauern, Betonmauern sowie Gabionen.

### **2.6 Abfallbehälter**

- Standplätze für Abfallbehälter sind hinter den vorderen Baugrenzen vorzusehen.

### **2.7 Stellplätze**

- Je Wohneinheit sind auf dem dazugehörigen Grundstück 2 Kfz-Stellplätze zu errichten.

## **HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**

1. Für die Gestaltung der Straße sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06“ anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 19731 und DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen.
4. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu beachten.
5. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 4020 einzuholen.
6. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
7. Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Abstände gemäß §§ 44-47 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.
8. Rückhalte- und Versickerungsflächen sind freizuhalten von Lagermaterial, Bauschutt und sonstigen Ablagerungen. Dem Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen ist vorzubeugen.
9. Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten. Möglich ist eine Rückhaltung in Retentionszisternen, flachen Mulden, Teichen oder über eine Rigole. Die Bemessung



muss für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass (0,2 l / sec) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanal) einzuleiten.

- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
  - Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den Grundwasseraquifer vor Schadstoffeinträgen zu schützen.
10. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
11. Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen, die u.U. zu gewissen Einschränkungen geplanter Nutzungen führen können.
12. 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, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum, Tel: 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung des Kreises Bernkastel-Wittlich (Tel: 06571/14-0, info@bernkastel-wittlich.de) erfolgen; diese leitet 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.
13. Es handelt sich um potenziell fossilführende Gesteine. Die folgenden Punkte 1 — 3 sind daher in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  2. Absatz 1 entbindet Baurträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
  3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Baurträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.  
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.  
Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an folgende Telefonnummer: 0261 6675-3032.
14. 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.
15. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal erhöhtes bis hohes Radonpotential (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.  
Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes im Rahmen der konkreten Objektplanung werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt.



Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge und Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagekräftige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird vom LGB angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz in Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Ferner steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt-zur Verfügung.

16. Sollte für die Errichtung von Gebäuden/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 iV.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:
  - Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
  - Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
  - Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr  
Abteilung Referat 1 d  
Luftwaffenkaserne Wahn  
Postfach 90 6110 / 529  
51127 Köln  
[LufABwldBauschutz@Bundeswehr.org](mailto:LufABwldBauschutz@Bundeswehr.org)

17. Das Plangebiet befindet im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatz Spangdahlem. Es wird empfohlen, dass Außenbauteile ein Mindestschalldämm-Maß von 35dB(A) aufweisen.
18. 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. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



19. Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss zur Verfügung stehen. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).  
In der Regel sind für Wohngebiete 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. In Abständen von höchstens 150 m sind Hydrant für Feuerlöschzwecke (gem. DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384) anzuordnen.
20. Starkregenereignisse stellen ein unkalkulierbares Schadens- und Überschwemmungsrisiko dar. Im Plangebiet liegt gem. Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen) eine ausgeprägte Tiefenlinie, die das Plangebiet von Osten nach Westen durchzieht. Konzentriert sich nach Starkregenereignissen Oberflächenabfluss, so können Schäden an den geplanten Gebäuden entstehen.  
Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen.

Zum Schutz vor einströmendem Regenwasser wird empfohlen, das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße im Endausbauzustand zu errichten.

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden sind ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg, Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher (soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante) ausgebildet werden. Ebenfalls sollte ein Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik berücksichtigt werden.

21. **Luft/Wasser-Wärmepumpen**  
Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Klimageräte in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.  
Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein - auch unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsgereigneter Standort auszuwählen, ein bzw. mehrere Gerät(e) nach dem Stand der Technik zu installieren und u. U. ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.
22. Als Ausgleichsmaßnahme für potentiell betroffene Feldlerchenreviere ist die Externe Ausgleichsmaßnahme E1 vorgesehen (vgl. Umweltbericht):  
*„Die Maßnahmenfläche ist gegenüber den angrenzenden Ackerflächen durch Z-Profilpfosten, welche in Abständen von ca. 15m errichtet werden, abzugrenzen.*

*Brachstreifen für Feldlerchen:*

*Der aufkommende Bewuchs wird jährlich im Herbst oder vor der Brutzeit der Feldlerchen (beginnt Ende März) mittels Grubber, Egge oder Bodenfräse mechanisch entfernt. Die Fläche ist der Selbstbegrünung zu überlassen oder mit einer artenreichen einjährigen Blümmischung einzusäen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. In der Brutzeit (01.04.-30.09) darf keine Bearbeitung der Flächen erfolgen.*

*ODER:*

*Auf der Fläche ist jährlich ein Extensivgetreideacker in halber Saatstärke durch doppelten Reihenabstand (ca. 24cm) mit Winter- oder Sommergetreide (max. 200 Körner/qm; kein Mais) anzulegen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Einsaat mit Sommergetreide muss vor dem 01.04 erfolgen, ansonsten ist die Fläche der Selbstbegrünung zu überlassen. Das Getreide darf ab 15.07. geerntet werden.“*



Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Aufm Maarflur“ der Ortsgemeinde Landscheid.

Landscheid, den \_\_\_\_\_

(S)

---

Marita Illigen  
(Ortsbürgermeisterin)