BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE NIEDERÖFFLINGEN

"KOPFERWIES II"

Lageplan M 1:500

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 uns 23 BauNVO)

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

6.1 Straßenverkehrsflächen (Haupterschließung)

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

p — 9. private Grünfläche

ö — 9. öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textfestsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

1 Grundflächenzahl
(gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2 Geschossflächenzahl
(gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

3 Zahl der Vollgeschosse
(gem. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt.

Staffelgeschosse, die nicht selbst Vollgeschosse sind, sind innerhalb der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig, wenn sie gegenüber allen freien Außenwänden des jeweils darunterliegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückgesetzt sind.

4 Höhe der baulichen Anlagen
(gem. §§ 16 und 18 BauNVO)

Maximale Traufhöhen

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der höher liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der höher liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe der tiefer liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand an der tiefer liegenden Traufseite des Pultes. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika im 2. Vollgeschoss. Dieser ist zugleich auch die maximale Oberkante, die nicht überschritten werden darf.

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbauzustand vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade.

Dachform	Maximale Traufhöhe in m
Satteldach	6,5
Krüppelwalmdach	6,5
Höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	6,5
Walmdach	6,5
Zeltdach	6,5
Pultdach Höhere Traufseite Tiefere Traufseite	 8,5 7,0
Flachdach	7,5*

* Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante der Attika im 2. Vollgeschoss. Die Traufhöhe ist zugleich auch maximale Oberkante, die nicht überschritten werden darf.

Maximale Firsthöhen

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Bei Flachdächern entspricht der obere Messpunkt dem höchsten Punkt der Attika gemäß 5.1. Darüberhinausgehende Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade.

Dachform	Maximale Firsthöhe in m
Satteldach	10,0
Krüppelwalmdach	10,0
Höhenversetztes Pultdach mit gegenläufiger Dachneigung	10,0
Walmdach	10,0
Zeltdach	10,0
Pultdach	Siehe Traufhöhe*

* Bei Pultdächern sind die Regelungen unter Punkt „Maximale Traufhöhe" anzuwenden.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die offene Bauweise wird beschränkt auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Um für Leuchten den normenkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baulinien und -grenzen zulässig. Zulässig in diesem Sinne sind Nebenanlagen bis zu 100 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1 Dachform

Für Wohngebäude werden Satteldächer, Krüppelwalmdächer, höhenversetzte Pultdächer mit gegenläufiger Dachneigung, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden Satteldächer oder Flachdächer vorgeschrieben.

Die maximale Dachneigung wird auf 45° festgesetzt.

2 Dacheindeckung / Dachgestaltung

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), unglasierten Pfannen, als naturroter Dachziegel sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung und beschichtete, nicht glänzende Metallkonstruktion zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Dachaufbauten/Dachgauben sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf maximal ein Drittel der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.

3 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Metallfassaden, Eternit, Holzverkleidungen, verputzte Holzhäuser in Holzständerbauweise sowie Holzhäuser in Holzblockbauweise zulässig. Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffe sind ebenfalls zulässig.

Holzhäuser in Naturrundstammbauweise sind unzulässig.

4 Einfriedung

Zur Herstellung von Einfriedungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Hecken und Sträucher (siehe Pflanzliste 3), Natursteinmauern, Gittermattenzäune oder Holzzäune zu verwenden. Die Einfriedung darf an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

2.2 Verkehrstechnische Erschließung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung erfolgt über die vorh. und auszubauende Straße „Zur Brodwies".

2.3 Geländemodellierung
(gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 LBauO)

Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten:

a) Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m sind die Böschungen durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

b) Stützmauern (zulässig: Natursteinmauern, natursteinverblendete Mauer, verputzte oder flächig begrünte Mauer; unzulässig: Beton-Pflanzsteine) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

2.4 Flächen für die Wasserwirtschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Auf den Verkehrsflächen nördlich der Straße „Zur Brodwies" anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Flurstück 72/3, Flur 4, Gemarkung Niederöfflingen in Retentionsmulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 50 l/m2 versiegelter Fläche zurückzuhalten.

Auf den Verkehrsflächen südlich der Straße „Zur Brodwies" anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Flurstück 160/4, Flur 4, Gemarkung Niederöfflingen in Retentionsmulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 50 l/m2 versiegelter Fläche zurückzuhalten.

Die Retentionsmulden sind als flache, begrünte oder mit Gehölzen bestandene Erdmulden anzulegen. Dort wird das Niederschlagswasser zurückgehalten und über die belebte Bodenzone versickert. Die Einstautiefe der Retentionsbecken darf max. 0,4 m betragen.

Die Flächen werden mit regionalem Saatgut eingesät oder der natürlichen Sukzession überlassen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Im Fall einer Einsaat sind die Mulden durch zweimalige jährliche Mahd ohne Düngung zu pflegen. Das Mähgut ist stets abzutransportieren.

Im Falle einer Bepflanzung mit Gehölzen sind je 100 m2 Muldenfläche mindestens 30 heimische Sträucher (Pflanzliste 5) zu pflanzen.

2.5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b)

Die Zuführung von anfallendem, unbelastetem Oberflächenwasser in die hierfür vorgesehenen Retentionsmulden erfolgt über Graben und Leitungen in privaten bzw. öffentlichen Grünflächen. Hierfür ist im Norden des Plangebietes eine private, im Südosten des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit Leistungsrechten festgesetzt.

2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Für die innere Erschließung notwendige Wege sind wasserdurchlässig in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen, inklusive Vorgärten, welche nicht als Zufahrt oder Stellfläche genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Anlage von Stein- oder Schottergärten ist unzulässig.

Auf jedem Baugrundstück sind je begonnenen 200 m2 Grundstücksfläche je ein Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) oder ein Obstbaum-Hochstamm (siehe Pflanzliste 2), sowie 5 Sträucher (siehe Pflanzliste 3) zu pflanzen.

2 Gestaltung der Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in flachen Erdmulden oder Retentionszisternen zurückzuhalten.

3 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 20° und einer Dachfläche von mind. 40 m2 sind zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten. Zu verwenden sind die in Pflanzliste 4 aufgeführten Arten.

2.7 Pflanzlisten

Für die Anpflanzung von Bäumen und Hecken sind ausschließlich die folgenden, heimischen und standortgerechten Arten zu verwenden.

Pflanzliste 1 (Laubbäume, mind. 2xv, StU 14-16 cm):

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Speierling (Sorbus domestica)

Pflanzliste 2 (Obstbäume, Hochstämme, mind. 2xv, StU 12-14 cm):

- Kulturapfel (Malus x domestica)
- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Kultur-Birne (Pyrus communis)
- Wild-Birne (Pyrus pyraster)
- Sauerkirsche (Prunus cerasus)
- Süß-Kirsche (Prunus avium)
- Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
- Echte Pflaume (Prunus domestica)

Pflanzliste 3 (Sträucher, Heister, 2xv, Höhe 60-100 cm):

- Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)
- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Weißdorn (Crataegus spec.)

Pflanzliste 4 (Dachbegrünung):

- Steinquendel (Acinos alpinus)
- Kleine Eberwurz (Carlina vulgaris)
- Zypressen-Wolfsmilch (Euphorbia cyparissias)
- Silber-Steinkraut (Alyssum murale)
- Astlose Graslilie (Anthericum liliago)
- Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
- Gewöhnlicher Reiherschnabel (Erodium cicutarium)
- Gewöhnlicher Thymian (Thymuas pulegiodis)

Pflanzliste 5 (Grabenbegrünung)

- Purpurweide (Salix purpurea)
- Grauweide (Salix cinerea)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)

III. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels von L_a = 65 dB und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges¬ erforderlich sind.

IV. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1 Oberboden
Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vergeudung zu schützen, § 202 BauGB. Darüber hinaus ist die DIN 18915 in der aktuellen Fassung zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

2 Untergrund
Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen mit wasser- und frostempfindlichen Böden zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und 1054 empfohlen.

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 werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3 Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken in flachen Erdmulden oder Retentionszisternen aufzufangen und zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden.

4 Altlasten / Bodenbelastung
Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

5 Radonpotential
Lt. geolog. Radonkarte liegt das Radonpotential im Plangebiet bei 29,3. Dies ist eine dimensionslose Größe und hat keine physikalische Einheit. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwertes in Gebäuden.

Bei einem Wert von 44 ist zu erwarten, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird, als im Bundesdurchschnitt. Es wird daher empfohlen, wenn die geplanten Wohnhäuser mit Keller ausgestattet werden sollen, entsprechende bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung evtl. Belastungen in den Kellerräumen zu treffen.

Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

6 Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen
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. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7 Denkmalschutz- und -pflegegesetz
Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen, usw.) sind gem. § 17 DschPflG beim Rheinischen Landesmuseum zu melden.

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 Kreises Bernkastel-Wittlich (Tel.: 06571/14-0 oder info@bernkastel-wittlich.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind die Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

8 Starkregen- und Hochwasservorsorge
Extreme Starkregen und Hochwasserereignisse führen immer häufiger zu schweren Schäden an Gebäuden und Bauwerken. Innerhalb des Plangebietes sind keine erhöhten Abflusskonzentrationen bei Starkregen zu erwarten. Durch eine angepasste Bauweise, Ausrüstung und Nutzung der Gebäude kann grundsätzlich 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.

9 Immissionsschutz
Der Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Flächen kann es betriebs- und nutzungsbedingt zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Diese sind unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsrechtlich nicht zu beanstanden.

10 Brandschutz
Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen.In Abständen von höchstens 150 m sind Hydranten für Feuerlöschzwecke (gem. DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384) anzuordnen.

11 Die Hinweise in der Baugenehmigung sind im Übrigen zu beachten.

Übersichtskarte M 1:5.000

Planfassung:

Entwurf gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Verfasser:

Ingenieurbüro Reihsner

Straßenbau - Bauleitplanung - Wasserwirtschaft - Ing.-Vermessung
GIS Systeme - Wasserversorgung - Wasserbau - Konstr. Ingenieurbau
Industriebau - Abwassertechnik - Kanalsanierung - SiGe-Koordination

54516 Wittlich
Eichenstraße 45
fon: 0 65 71 / 90 25-0
fax: 0 65 71/90 25-29
mail: info@reihsner.de
page: www.reihsner.de

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Niederöfflingen

"Kopferwies II"

in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land

Stand: 14.05.2024

0,594 x 1,135 = 0,67 m²