TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET, HIER: GEBIET FÜR NICHT-GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL, LEBENSMITTELMARKT, LEBENSMITTELDISCOUNTER
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)

GOK_{max} HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

I ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

a ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUBESCHRÄNKUNGSZONE DER LANDESSTRASSE 53 (L 53) // SCHUTZSTREIFEN OESTELBACH
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

F VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FELDWIRTSCHAFTSWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: WASSERLEITUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

P PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

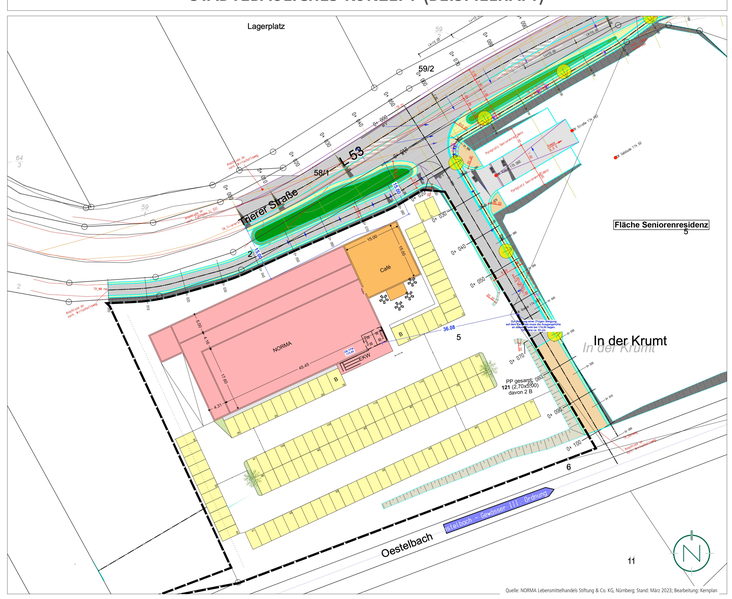
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

HÖHENLAGE MIT HÖHENANGABEN Ü.NN

Art der baulichen Nutzung	max. Gebäudeoberkante
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

STÄDTEBAULICHES KONZEPT (BEISPIELHAFT)



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;
§§ 1-14 BAUNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET - GEBIET FÜR NICHT-GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO

Zulässig sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:

1. Ein Lebensmittelmarkt, Lebensmittel-Discounter) mit einer nicht-großflächigen Verkaufsfläche, inklusive Café / Backshop / Backvorbereitung
2. Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal
3. Nebenanlagen, Stellplätze und Ladestationen für Elektromobile
4. Einkaufswagenboxen
5. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
6. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes / Lebensmittel-Discounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Plandüsame).
7. Werbeanlagen

Siehe Plan.

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - Gebiet für nicht-großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt, Lebensmittel-Discounter)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) sowie durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig, es darf im Grenzabstand gebaut werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Wege, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze mit ihre Einfahrten und Fahrradstellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch im seitlichen Grenzabstand nach Landesrecht zulässig.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- / BAUBESCHRÄNKUNGSZONE DER LANDESSTRASSE 53 (L 53) / SCHUTZSTREIFEN OESTELBACH / SICHTFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 6

Siehe Plan.
Die entsprechend gekennzeichnete Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Landesstraße 53 (L 53) wird gem. § 22 LStrG i.Vm. § 23 LStrG nachrichtlich übernommen und als Fläche, die nicht oder nur eingeschränkt bebaubar sind, festgesetzt.

Gem. § 22 LStrG dürfen innerhalb der Bauverbotszone längs der Landesstraße 53 (L 53), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, Hochbauten grundsätzlich nicht errichtet werden. In Abstimmung mit dem Landesbetriebes Mobilität Trier kann eine Reduzierung auf 15 m zugelassen werden

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder wesentliche andersartige Nutzung von baulichen Anlagen innerhalb der 40 m breiten Baubeschränkungszone längs der Landesstraße 53 (L 53), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, bedürfen gem. § 23 LStrG der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität. Dies gilt insbesondere für blendwirksame Anlagen wie Werbeanlagen.

Nach dem Eintritt der oben genannten Umstände entfällt die Festsetzung.

Innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 23 LStrG bedürfen Werbeanlagen weiterhin der Zustimmung des LBM Trier; § 23 Abs. 4 LStrG findet keine Anwendung.

Entlang der Landesstraße ist zwischen den vorgesehenen Parkplätzen und der Landesstraße ein Sicht-/ Blendschutz vorzusehen. Detailangaben (u.a. Höhe) zum Blendschutz sind erst nach Vorlage maßstabsgerechter Pläne möglich

Gem. § 31 LWG bedürfen die Errichtung, der Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung (Oestelbach) entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: FELDWIRTSCHAFTSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Der geplante Feldwirtschaftsweg dient der Unterbringung der benötigten und bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

8. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die Stellplatzein- und ausfahrt ist ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

9. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

10 UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: WASSERLEITUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

11. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind wasserdurchlässige Wege sowie Anlagen und Flächen zur Regenrückhaltung zulässig, sofern eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde gem. § 31 LWG vorliegt.

12. FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES HOCHWASSERABFLUSSES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16 B BAUGB

Nördlich und südwestlich ist ein Entwässerungsgraben zur Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser durch Starkregen vorzusehen.
Für weitere Informationen wird auf das Gutachten „Untersuchung der Wasserspiegellage zwischen L47 und K53 für den Oestelbach (Gewässer III. Ordnung) im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes" verwiesen

13. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN; HIER: HÖHENLAGE
§ 9 ABS. 1 NR. 16 C I.V.M. § 9 ABS. 3 BAUGB

Erdgeschossfußböden geplanter Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, sind auf einer Höhe von mind. 175,80 mNN anzuordnen, um negative Auswirkungen gegen Starkregen und Hochwasser vorzubeugen. Für weitere Informationen wird auf das Gutachten „Untersuchung der Wasserspiegellage zwischen L47 und K53 für den Oestelbach (Gewässer III. Ordnung) im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes" verwiesen.

14. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V 1: Gehölz- und Gewässerschutz
Bei der baulichen Umsetzung ist das Baufeld gegenüber dem Oestelbach und den diesen begleitenden Gehölzen mit einem ortsfesten Bauzaun abzugrenzen. Ggfs. sind geeignete Baumschutzmaßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammschutz) auszuführen. Die DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten.

V 2: Bodenarbeiten
Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", sowie der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" sind zu beachten.
Ein Befahren der Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches (am Westrand) ist zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Bei der Erschließung sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.

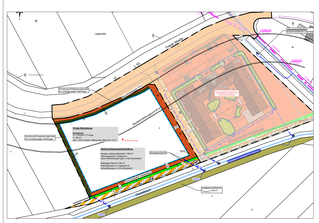
V 3: Grundwasserschutz
Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind die einschlägigen Schutzmaßnahmen gemäß dem Stand der Technik umzusetzen. Betankungen und die Lagerung von Kraftstoffen, Hydraulik- und Mineralölen sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen erlaubt. Auf der Baustelle sind Ölbindemittel in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -maschinen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen zu reinigen. Betonreste und -abfälle dürfen nicht im Baufeld abgelagert oder zwischengelagert werden, sondern sind umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.

V 4: Ökologische Baubegleitung
Zur Umsetzung der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen n. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist bei der baulichen Umsetzung (Erschließung des Gebietes) eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person vorzusehen.
Das Aufgabenfeld umfasst ausdrücklich auch die Überwachung des in V2 vorgegebenen schonenden und fachgerechten Umgangs mit Boden.

Sonstiges

Nisthilfen:
An den geplanten Gebäuden sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen, sofern die baulichen Strukturen keine Nistmöglichkeiten (in Form von Überständen, Nischen, Halbhöhlen o.ä.) zur Verfügung stellen. Für den Haussperling eignen sich beispielsweise Mehrfachnistkästen in Form aneinandergereihter Höhlenbrüterkästen. Hierbei besteht auch die Möglichkeit die Nisthilfen konstruktiv, z.B. durch Einbauteine, in die Fassade einzubinden.

Abwasserbeseitigung
Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem mit dezentraler Rückhaltung zu entwässern.
Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den östlich des Plangebietes gelegenen Mischwassersammler abgeleitet.
Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist zu sammeln, zurückzuhalten und in das oberirdische Gewässer „Oestelbach" einzuleiten. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vor der Einleitung entsprechend den Vorgaben der Behörden zu behandeln. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet hat über private Regenwasserrückhaltanlagen zu erfolgen. Die Anlagen sind für ein 20-jährliches Starkregenereignis zu dimensionieren.
Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig. Auf das Erfordernis der Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.
Für weitere Informationen wird auf den Infrastrukturbegleitplan zum Bebauungsplan Bereich „Lebensmittelmarkt Trierer Straße" verwiesen.



Quelle: Infrastrukturbegleitplan zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Trierer Straße", Ingenieurbüro Reihsner PartG mbB, Eichenstr. 45 54516 Wittlich; Stand 18.03.2024

15. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Die deckungsgleich mit dem 1,5 m breiten Schutzstreifen entlang der Wasserleitung liegende Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Die im Bebauungsplan dargestellte Versorgungsleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

16. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

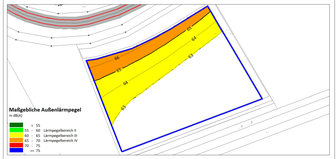
Innerhalb der in der beigefügten Abbildung gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der beigefügten Abbildung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.



(Quelle: Lärmpegelbereiche auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 (Ausschnitt), Schalltechnische Untersuchungen - Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Trierer Straße", Ortsgemeinde Osann-Monzel, Schallschutz.biz Dipl.-Ing. Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich, Stand: 26.04.2023)

17. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen. Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Dächer mit einer Neigung von zwischen 0° bis 5° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.

Je 8 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Pflanzqualität: 3xv., Stu 16/18) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):

- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Vogelbeere (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Winter/Sommerlinde (Tilia cordata/platyphyllos)
- Traubenkirsche (Prunus padus),
- Walnuss (Juglans regia),
- Ahorn (Acer pseudoplatanus/platanoides/campestre)

Hochstämme müssen:
Der Verband der Gartenbauvereine Saarland-Rheinland-Pfalz e.V. hat auf seiner Internetseite eine Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten veröffentlicht. Obstbäume sind daneben ausführlich in der Broschüre„Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2003) beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

Der westliche Rand des Geltungsbereichs ist mit einer Hecke gebietseinheimischer Gehölze (Bäume und Sträucher) einzugrünen.

Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) sicherzustellen.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Bei Begrünungen/ Bepflanzungen entlang der freien Strecke der Landesstraße ist darauf zu achten, dass die seitlichen Sicherheitsabstände nach den Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das entstehende ökologische Defizit von 54.512 Biotopwertpunkten durch folgende Maßnahmen kompensiert wird und die Umsetzung durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangebiete gesichert ist.

Als Ausgleich wird eine Maßnahmen des kommunalen Ökokontos aufgegriffen, die im Jahr 2007 umgesetzt und im KSP unter der Nr. OEK-1345478517889, Az 42.511.1-be-8-2007 eingebucht wurde.

Die Gründe für die Abgrenzung von zwei Teilflächen (Einbuchung als Flurstücke 1 und 2) lässt sich aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehen, da diese gem. der Darstellung im aktuellen ALKIS Teil einer großen Parzelle (Flurstück 2) darstellen. Die ausgesparte Fläche ist damit Teil der Maßnahmenfläche und wird nachfolgend in die Bilanz einbezogen. Gem. planimetrischer Bestimmung ergibt sich eine Maßnahmenfläche von 15.924 m².

Lage der externen Ausgleichsmaßnahme; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [21.03.2024], Bearbeitung ARX Umweltplanung und -consulting

18. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Für die weitere Flächenentwicklung ist die Mulchmahd einzustellen und eine differenzierte Mahd mit Austrag des Mahdgutes zu etablieren, in den eher mesophilen Bereichen eine 1-2-schürige Mahd mit Erstmahd nicht vor dem 15.6. und in den unteren Nassbereichen eine 1-malige Mahd ab dem 1.7., die jedoch nur nach längeren Trockenphasen bei oberflächiger Abtrocknung der Fläche zulässig ist.

Die ausgefallenen Nussbäume sind im oberen i.d.R. grundtrockenen Abschnitt durch Neupflanzungen von Hochstämmen (Nussbäume oder andere Obstbäume alter und regionaltypischer Sorten) zu ersetzen. Sowohl die Neupflanzungen als auch die 2007 gepflanzten und später nachgepflanzten Bäume sind einem Pflege- bzw. Erziehungsschnitt zu unterziehen.

Das derzeit raumgreifende Befahren des Zufahrtbereiches ist dadurch zu beschränken, dass zu dem Hochsitz mit Wildacker eine lineare Zufahrt mit Wendehammer beim Hochsitz etabliert wird. Der Wildacker wird gem. dem Pachtvertrag durch den Jagdpächter in der jetzigen Form beibehalten.

Siehe Plan.

19. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBAUO)

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB I.V. mit § 88 LBauO)

- Zur Ermittlung des Stellplatzschlüssels für die geplante Nutzung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu beachten.
- Als Dachform sind Satteldächer, flachgeneigte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Flachdächer ab einer Größe von 50 m² sind zu begrünen.
- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzendenreflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.
- Die Anlage von Böschungen, Stützmauern (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), Abgrabungen und Aufschüttungen ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,04 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten.
- Flächen für Abfallbehälter sind vom Straßenraum aus sichtgeschützt anzuordnen oder in Schränken einzuhausen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Landschaftsschutzgebiet

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" (07-LSG-71-2). Gem. § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" vom 17. Mai 1979 sind Flächen innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen, nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Schutzabstand Gewässer (§ 31 LWG)
Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

- die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder
- von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,

bedarf der Genehmigung.

HINWEISE

Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien etc. ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land möglich.

Vorschriften zu erneuerbaren Energien

- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplans hinausgehen können, insbesondere das Landessolargesetz - LSolarG vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550) in seiner aktuell gültigen Fassung.

Brandschutz

- Zur Durchführung von wirksamen Löschmaßnahmen muss eine Löschwassermenge von mind. 1.600. l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Das Sondergebiet befindet sich in direkter Nähe zum Übergabeschacht zwischen ZWEM-Leitung und WV-Ortsnetz. Im Bereich des Übergabeschachtes befindet sich ein Hydrant mit voraussichtlich ausreichender Löschwasserentnahmemöglichkeit. Das Sondergebiet befindet sich in Bezug auf den vorhandenen Hydranten in einem Radius von ca. 180 m.
- Für das Sondergebiet Seniorenresidenz sind ggf. Flächen für die Feuerwehr bzw. eine Feuerwehrumfahrt erforderlich.

Regelwerke zu Bodenarbeiten

- Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020, DIN 4124, DIN 4084, DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Denkmalschutz

- In dem angegebenen Planungsbereich sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.

Geologie und Bergbau

- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.
- Die Übermittlungspflicht der Ergebnisse aus Bohrungen und geologischen Untersuchungen g