

2021

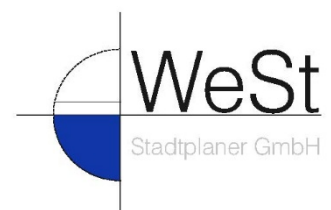
Bebauungsplan „In den Peschen“ Ortsgemeinde Sellerich



Textfestsetzungen

Satzungsexemplar

August 2021





OG SELLERICH

Bebauungsplan ‚In den Peschen‘

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt

Höhe baulicher Anlagen

WA: 9,00 m

Begriffsdefinitionen:

Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.



Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. **500 m²**.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung WW wird als Wirtschaftsweg festgesetzt.

Hinweis:

Die Rückenstütze aus den Straßenbordanlagen sowie die Fundamente der Straßenlampen sind zu dulden.

5. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Die Garagenvorderkante muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

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

Nicht zulässig sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Nutzungsfähigkeit der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind jeweils in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Straßenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
- Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen.

Die Maßnahmenflächen werden mit der Darstellung von öffentlichen (öffentl.) und privaten (priv.) Grünflächen kombiniert. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus der jeweiligen Maßnahme.



Entwicklung eines Heckenstreifens (Maßnahme M 1)

Gemäß Planzeichnung und Planeintrag M1 ist ein Heckenstreifen aus zwei Reihen heimischer Sträucher anzulegen. Der Abstand zwischen den einzelnen Sträuchern hat 1m zu betragen. Der Abstand der Reihen beträgt 0,75 m. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen, um möglichst schnell eine blickdichte Hecke zu erhalten. Die Gehölze 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.

Erhalt und Festsetzung der von der Maßnahme nicht betroffenen, eingrünenden Gehölzstrukturen (Maßnahme M 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde (M2) sind die eingrünenden Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme M 3)

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen.

Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.



Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hier-nach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig. Vorsorglich werden folgende Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- *Baubeginn im Winterhalbjahr (Haselmaus, Fledermäuse, Vögel)*
- *Vermeidung längerer Unterbrechungen der Bauphase (Haselmaus, Fledermäuse, Vögel)*
- *Vermeidung von Nachtbaustellen, d.h. Baustopp zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang (Fledermäuse, Vögel, Amphibien)*
- *5 m Abstand zu Heckenstrukturen (Haselmaus, Vögel, Reptilien)*
- *Errichtung eines Reptilien-/Amphibienschutzzaunes um die Baustelle (Reptilien, Amphibien)*
- *Ggf. Aufschütten der Aushebungen auf der Planfläche (Amphibien)*

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenla-gerung.
2. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbe-ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungslei-tungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
 - a. 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsan-lagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
 - b. 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
 - c. 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken',
 - d. Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,
6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.



7. Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten 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.
8. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
9. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
10. 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.
11. 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 umgehend zu informieren.
12. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.
13. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05_2011.pdf).
14. 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.
15. 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. Dies ist zu dulden.



Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Liste „C“ - Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter
<i>Corylus avellana</i>	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus catharticus</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa tomentosa</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Filzrose
<i>Salix purpurea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Purpurweide Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Liste „E“ - Obstgehölze

Apfelsorten:

<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Liste „B“ - Bäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen

<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet-)
<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen

(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)

<i>Landsberger Renette</i>
<i>Ontario</i>
<i>Winterrambour</i>
<i>Zuccalmaglios Renette</i>

Williams Christ