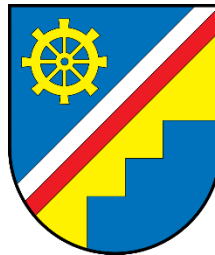




Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



Ortsgemeinde Bannberscheid
Verbandsgemeinde Wirges
Westerwaldkreis

3. Änderung Bebauungsplan

Wohn- und Gewerbegebiet

„Am Heidchen“

Verfahren nach § 13a BauGB

Textfestsetzungen

(Blatt B1 bis B10)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Januar 2019

Die nachstehenden Textfestsetzungen der 3. Änderung ersetzen die bisherigen Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, öffentlich bekannt gemacht am 26.11.1997, der 1. Änderung, öffentlich bekannt gemacht am 26.11.2003 und der 2. Änderung, öffentlich bekannt gemacht am 26.02.2014 des rechtskräftigen Bebauungsplans Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen“ und gelten für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Allgemeines Wohngebiet**“ [WA 1 und WA 2] nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie „**Gewerbegebiet**“ [GE] und „**Eingeschränktes Gewerbegebiet**“ [GEe 1 und GEe 2] nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ [WA 1, WA 2] (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zulässig:

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

Die nach § 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1 (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes*) und Nr. 2 (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*) genannten Arten von Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 3 (*Anlagen für Verwaltungen*), Nr. 4 (*Gartenbaubetriebe*) sowie Nr. 5 (*Tankstellen*) genannten, ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 „Gewerbegebiet“ [GE] und „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ [GEe 1, GEe 2] (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zulässig:

1. Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur solche Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unter Nr. 1 genannten Arten von Nutzungen (*Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*), werden ausnahmsweise zugelassen.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten* werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.1 Emissionskontingente

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO und auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme Nr. P 12023 der GSA Limburg GmbH vom 04.05.2012^{*1)} werden die Teilgebiete GE, GEe 1 und GEe 2 nach dem Emissionsverhalten gegliedert. Diese Gliederung erfolgt an Hand der derzeitigen Nutzungsstrukturen bzw. vorangegangenen Einteilung durch den ursprünglichen Bebauungsplan.

Dem Gutachten liegt eine Berechnungsmethode zu Grunde, die im Ergebnis für jede Teilfläche einzelne Emissionskontingente festlegt. Darauf aufbauend werden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Für die Teilbereiche „GE“, „GEe 1“ und „GEe 2“

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
GE	60	48
GEe 1	60	45
GEe 2	58	43

b) Für die Teilfläche „GE“

Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 zur Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
GE	63	48

Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallausbreitungsrichtung zu der östlich gelegenen WA-Fläche des Plangebietes erforderlich.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006, welche in der Verbandsgemeindeverwaltung Wirges, Fachbereich 3, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges während der üblichen Dienststunden eingesehen werden kann.

*1) Die gutachterliche Stellungnahme war bereits Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohn- und Gewerbegebiet „Am Heidchen““ und findet in der 3. Änderung weiterhin Anwendung.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl Vollgeschosse

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als maximale Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 sowie § 19 BauNVO, maximale Geschossflächenzahl [GFZ] und maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 und Nr. 3 sowie § 20 BauNVO für die einzelnen Teilflächen wie folgt festgesetzt:

Teilflächen	maximale GRZ	maximale GFZ	Max. Zahl Vollgeschosse
WA 1	0,4	0,8	II
WA 2	0,3	0,6	II
GE	0,6	1,2	-
GEe 1	0,6	1,2	-
GEe 2	0,6	1,2	-

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe [max. GH] bestimmt.

Die Gebäudehöhe darf in den Ordnungsbereichen folgende Höhen nicht überschreiten:

Teilflächen	maximale GH
WA 1	11 m
WA 2	11 m
GE	15 m
GEe 1	12 m
GEe 2	12 m

Für die Teilflächen WA 1 und WA 2 gilt zusätzlich:

Bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung sowie Pultdächern [PD] ab 15° Dachneigung ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m zulässig.

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe gelten folgende Bezugspunkte:

Unterster Bezugspunkt:

Als unterster Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

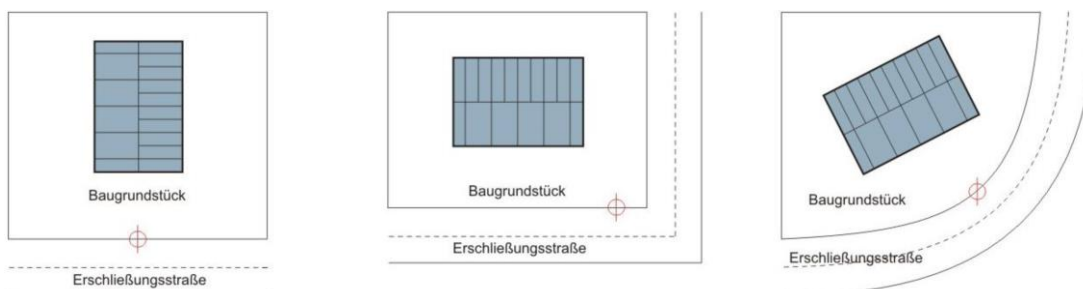


Abb.: Skizze unterster Bezugspunkt

Oberster Bezugspunkt:

Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe in den Ordnungsbereichen GE, GEe 1 und GEe 2 um bis zu 4 m und in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 um bis zu 2 m überschreiten.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ [WA 1 und WA 2] ist die offene Bauweise [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es werden nur Einzelhäuser [E] und Doppelhäuser [D] zugelassen.

Hinweis:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entsteht ein Doppelhaus, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie §§12, 14 und 23 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,50 m Tiefe ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wenn andere Rechte nicht entgegenstehen, zulässig.

4.2 Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Vor Garagentoren, Schranken und anderen die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

4.3 Ein- und Ausfahrtsverbote

Auf der Teilfläche GEe 2 wird für die Parzelle 2/2 im Bereich der Einmündung „Bahnhofstraße“ / „Heidchenstraße“ ein Ein- und Ausfahrtsverbot im in der Planzeichnung eingetragenen Umfang festgesetzt.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen [Wo], pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig.

6. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind die Bauverbotszonen der Landesstraße L 300 und der Kreisstraße K 82 („Heidchenstraße“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, in entsprechender Breite gekennzeichnet.

Innerhalb der nach § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz geltenden Bauverbotszone sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, die gemäß Ziffer I.4.2 dieser Festsetzungen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, in diesem Bereich jedoch nur mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Grundstücksein- und -ausfahrten mit direkter Anbindung an die Haupterschließungsstraße (Heidchenstraße – derzeit K 82) sowie an die Landesstraße L 300 sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon ist die in der Planzeichnung eingetragene, 10 m breite Ein- und Ausfahrt zur „Heidchenstraße“ (Teilfläche GEe 1).

7. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die in der Planurkunde mit „GFL 1“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Abwasserentsorgung zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals (RW) in einer Breite von 3 m.

8.2 Die in der Planurkunde mit „GFL 2“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Abwasserentsorgung zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines Schmutzwasserkanals (SW) in einer Breite von 2 m.

8.3 Die in der Planurkunde mit „GFL 3“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Energieversorgung zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines 20-kV-Erdkabels in einer Breite von 1 m.

8.4 Die in der Planurkunde mit „GFL 4“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Energieversorgung zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung einer 20-kV-Freileitung in einer Breite von 7,50 m bzw. 9,50 m beiderseits der Leitungssachse.

Eine Über- bzw. Unterbauung der unter 8.1 bis 8.4 genannten Flächen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers erfolgen.

9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

9.1 Allgemein

Die in der Planurkunde oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind herzustellen bzw. zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Für sämtliche Pflanzungen hat sich die Artenauswahl aus ökologischen Gründen im Wesentlichen an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste zu orientieren.

Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten:

Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 bis 14 cm

Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 bis 10 cm

Heister 150 bis 175 cm

Sträucher 40 bis 70 cm

9.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen dürfen nur die notwendigen Gehwege aufweisen. Sie sind ansonsten unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

9.3 Verkehrsgrün

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind gemäß Planeintrag mit Gehölzen zu bepflanzen.

Eine strauchartige Bepflanzung darf dabei eine Höhe von 0,8 m über dem nächsten angrenzenden Straßenniveau nicht überschreiten.

9.4 Anpflanzung auf privaten Grundstücken

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen müssen gärtnerisch durch Bepflanzung oder Einsaat angelegt werden, soweit sie nicht bereits mit einem Pflanz- oder Erhaltungsgebot belegt sind. Anrechenbar sind Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 2 m.

Hierfür sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten.

Bäume innerhalb von befestigten Flächen (z.B. Stellplatzanlagen) müssen jeweils eine Baumscheibe von mindestens 4 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheibe ist nicht zu befestigen. Weitere 8 qm dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

***Hinweis:** Die Böschungflächen ergeben sich aus der noch zu erstellenden Objektplanung der Verkehrsanlagen und werden bis zur Offenlagerefassung in der Planzeichnung dargestellt.*

11. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die zeichnerisch dargestellten Flächen und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB werden den Bauflächen und den Verkehrsflächen anhand der zu erwartenden Eingriffe wie folgt zugeordnet:

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. AUßENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Allgemein

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche unzulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Festsetzungen in den Ordnungsbereichen GE, GEe 1 und GEe 2:

Fassaden deren Gesamtlänge mehr als 50 m beträgt, sind nach längstens 30 m mit einem Gebäudevor- oder -rücksprung von mind. 1 m über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern oder farblich oder mit einer anderen Art der Fassadengestaltung (z.B. Materialwechsel) voneinander abzusetzen.

Gebäudevor- oder -rücksprünge oder farbliche bzw. andersgeartete Fassadengestaltungen müssen eine Länge von mindestens 3 m aufweisen.

Fluchttreppen dienen ebenfalls einer Gliederung des Gebäudes.

1.3 Werbeanlagen

Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf die im jeweiligen Baugebiet maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt.

Durch die Beleuchtung der Werbeanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der L 300 und K 82 nicht geblendet werden.

Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung, nicht mit Wechsel- oder Laufschrift und nicht blendend betrieben werden.

2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsf lächen.

3. ABFALLBEHÄLTERPLÄTZE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. VERSIEGELUNG VON HOFFLÄCHEN, WEGEN UND LAGERPLÄTZE

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

2. NUTZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, dass unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

3. BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

4. MAßNAHMEN ZUM BODENSCHUTZ

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

5. DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

6. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

7. TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständigen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen werden.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben, sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549 Limburg abzustimmen.

8. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die jeweilige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Bannberscheid zu beachten.

9. LEITUNGSTRASSEN / SCHUTZSTREIFEN

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung ist eine Bebauung im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den EN-DIN-VDE-Normen geforderten Mindestsicherheitsabstände zu der 20-kV-Freileitung eingehalten werden. Eine Bebauung bedarf der Prüfung und Zustimmung durch den Netzbetreiber. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten (siehe auch Ziffer I.8).

IV. PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Auf frischen bis periodisch feuchten Böden der Tallagen und Hangmulden

Bäume:

Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Espe	(Populus tremula)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Feldahorn	(Acer campestre)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn*	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose*	(Rosa canina)
Gewöhnlicher Schneeball (auch gemeiner Schneeball genannt)	(Viburnum opulus)

Auf Böden mittlerer Standorte an Unter-, Mittel- und Oberhängen

Bäume:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Rotblühende Rosskastanie	(Aesculus x carnea)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus) bis etwa 550 m ü. NN
Baumhasel	(Corylus colurna)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Espe	(Populus tremula)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher: (wie oben sowie ergänzend)

Besenginster*	(Cytisus scoparius)
Schwarzdorn*	(Prunus spinosa)
Weinrose*	(Rosa eglanteria)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder (auch Roter Holunder genannt)	(Sambucus racemosa)

* Sträucher nicht zur Pflanzung an Spielplätzen geeignet