

**AP Gebäude- und Grundstücksgesellschaft mbH**



# **Ortsgemeinde Wellen Bebauungsplan 'Sonnenhang'**

## **Textliche Festsetzungen**

Satzung

---

Stand: Mai 2009

---

# Ortsgemeinde Wellen Bebauungsplan 'Sonnenhang'

## Textliche Festsetzungen - Satzung

### Inhaltsverzeichnis:

<b>TEIL 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)</b> .....	<b>3</b>
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
3 BAUWEISE .....	4
4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....	4
5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN .....	4
6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	4
7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....	5
9 ZEITLICHE UMSETZUNG UND ZUORDNUNG VON GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN ZU DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFFEN .....	5
<b>TEIL 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>6</b>
1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	6
2 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN.....	7
3 ZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	7
<b>TEIL 3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>8</b>
1 PFLANZEMPFEHLUNGEN.....	8
2 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN .....	10

## **TEIL 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)**

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und 6 BauNVO und § 4 BauNVO)

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO:

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

### **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

#### **2.1 Grundflächenzahl**

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist nicht zulässig, auch wenn es sich um Vollgeschosse im Untergeschoss oder Dachgeschoss handelt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur unter Einhaltung der maximalen Zweigeschossigkeit zulässig.

#### **2.3 Höhe der baulicher Anlagen**

##### **Trauf- und Firsthöhen**

Die Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) der talseitigen Gebäude (WA 1) darf maximal 6,50 m über der Straßenbegrenzung errichtet werden. Die Firsthöhe der talseitigen Gebäude (WA 1) darf maximal 10,50 m über der Straßenbegrenzung liegen.

Die Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) der bergseitigen Gebäude (WA 2) darf maximal 9,50 m über der Straßenbegrenzung errichtet werden. Die Firsthöhe der bergseitigen Gebäude (WA 2) darf maximal 13,50 m über der Straßenbegrenzung liegen.

### **Maximal sichtbare Wandhöhe**

Eine sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss der jeweiligen Außenwand darf 7,00 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind bei den bergseitigen Grundstücken die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00 m.

Entsprechende Geländedarstellungen (vorhandenes und geplantes Gelände) sind dem Bauantrag beizufügen.

### **3 BAUWEISE**

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

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Gesamtlänge einzelner Gebäude darf bei Doppelhäusern 35 m und bei Einzelhäusern 18 m nicht überschreiten.

### **4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Eintrag der Hauptfirstrichtung parallel zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten. Bei Zeltdächern ist die straßenseitige Traufe parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 10 Grad zulässig. Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Drittel des Hauptfirstes zulässig.

Eine Befreiung von der Orientierung der Gebäude entlang der Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung kann erteilt werden, wenn nur dadurch eine vorgesehene Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht wird. Die Notwendigkeit der Abweichung von der Hauptfirstrichtung ist nachzuweisen und das Einverständnis der Gemeinde einzuholen.

### **5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### **6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zudem zwischen der erschließenden Straßenverkehrsfläche und der ihr zugewandten Baugrenze zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 5,00 m zurückzusetzen. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagenseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 2,50 m.

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

### **7.1 Erhalt / Schutz von Trockenmauern**

Die vorhandenen Trockenmauern im Bereich der Parzellen Nr. 598, 599 und 600 in der Gemarkung Wellen, Flur 1, sind zu erhalten.

### **7.2 Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen**

Zur Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten, Einfahrten und Wegen sind nur teildurchlässige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand/ Kies) mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zulässig.

### **7.3 Natürliche Eigenentwicklung (Ordnungsbereich 'M1')**

Im Ordnungsbereich 'M1' sind einzelne Ruderal- und Sukzessionsflächen der weiteren natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen; sich entwickelnde Vegetationsbestände sind hier dauerhaft zu dulden sowie periodisch zu mähen. Zudem sind in dieser Fläche wechselfeuchte Bereiche durch Abgrabung zu entwickeln.

## **8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **8.1 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken**

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen, pflegen, erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Als Nadelgehölze sind maximal ein Baum pro Baugrundstück zulässig. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.

### **8.2 Randliche Eingrünung / Ausgleichspflanzungen (Ordnungsbereich 'A1')**

Im Ordnungsbereich 'A1' ist eine Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern gemäß verbindlicher Pflanzliste als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Je 50 m<sup>2</sup> sind hierzu im Ordnungsbereich 'A1' mindestens 25 Sträucher und 1 Laubbaum im gestuften Aufbau zu pflanzen, wobei vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, sofern diese dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß anzurechnen sind.

## **9 ZEITLICHE UMSETZUNG UND ZUORDNUNG VON GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN ZU DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFFEN**

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 18 – 21 BNatSchG)

Die Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.

Die 'Randliche Eingrünung' (Ordnungsbereich 'A1') und die 'Natürliche Eigenentwicklung' (Ordnungsbereich 'M1') werden den zu erwartenden Eingriffen durch die Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) zugeordnet und sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) auszuführen.

## TEIL 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

### 1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 6 LBauO)

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO.

#### Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Ferner sind versetzte Satteldächer mit einem Versatzmaß unter 2,00 m zulässig.

Bei Ausführung als Gründach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

#### Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte (engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus nicht hochglänzendem Metall in jeweils nur einer einheitlichen Färbung pro Gebäude.

Für Teilbereiche ist eine Dacheindeckung aus Glas zulässig.

Gründächer sind zulässig.

Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen wird zugelassen.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) die Höhe der Hauptfirstlinie nicht überragen.

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,50 m Breite zulässig.

Gauben sind nur in einer jeweils horizontal durchlaufenden Fluchtlinie zulässig.

Die Gesamtbreite einzelner Dachgauben und fassadenbündiger Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 1/2 der Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

#### Dachgestaltung

Doppelhäuser müssen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepasst werden.

#### Fassadengestaltung

Zulässig sind verputzte Außenwände mit Farbanstrich, Natursteinsichtmauerwerk, Fassadenverkleidungen aus Naturstein, Schiefer oder unglasierten Klinkern sowie Holzverkleidungen oder Holzbauten.

Holzhäuser als Naturstamm- oder Blockholzhäuser sind unzulässig.

Wandverkleidungen mit Fliesen sowie mit Metall oder Kunststoffelementen sowie glasierte Klinker sind unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde möglich.

## 2 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 6 LBauO)

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Sie müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune, als Hecken oder Natursteinmauern bzw. als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder verputzte Mauer ausgeführt werden.

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind, durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.

### **Stützmauern**

Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen und Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (z.B. ortstypischer Kalkstein), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung bzw. als verputzte Mauer oder begrünt auszubilden.

## 3 ZAHL DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 3 Nr. 8 i. V. m. Abs. 6 LBauO und § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Für den Nachweis können sowohl die nicht überdachten Stellplätze als auch die Garagen und/ oder überdachten Stellplätzen nachgewiesen werden.

## TEIL 3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1 PFLANZEMPFEHLUNGEN

Bei Gehölzanpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sollten bevorzugt heimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die folgenden Arten vorgeschlagen:

#### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans nigra	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie lokale Apfel- und Birnensorten, Weinbergspfirsich

#### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Div. Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Pflanzgrößen, wenn nicht anders festgelegt:

Hochstamm, StU mind. 14/16  
Heister, 2-3xv, mind. 200-250  
Strauch, 2-3xv, > 60/100  
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10



Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Laubbäume und Sträucher zur ‚Randlichen Eingrünung‘ (Ordnungsbereich ‚A1‘)**

#### **Laubbäume:**

Hochstamm, StU mind. 14/16 oder Heister, 2-3xv, mind. 200-250:

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

#### **Sträucher:**

2-3xv, > 60/100:

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

## **2 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**

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

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungflächen liegen auf den privaten Grundstücken. Die Eigentümer haben die zur Herstellung und Instandhaltung des Straßenkörpers notwendigen Arbeiten zu dulden.

### **2. Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen**

Der 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu berücksichtigen. Sollten 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.

### **3. Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301), sind zu beachten. Zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) sind gem. § 17 DSchG unverzüglich der Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege zu melden. Für den Kreis Trier-Saarburg ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier zuständig und jederzeit unter Telefon 0651/ 9774-0 oder Fax 0651/ 9774-222 zu erreichen.

### **4. Nutzung von Niederschlagswasser, Zisternen**

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an die zentrale Versickerungsmulden anzuschließen. Die Gebäude sind vor austretendem Schichtwasser und Versickerungswasser zu schützen.

### **5. Garagen-Flachdächer**

Es wird empfohlen, Garagen-Flachdächer extensiv zu begrünen. Zur Initialpflanzung / -saat dieser Dachbegrünungen werden standortheimische Pflanzen empfohlen.

### **6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollte die farb- und Materialwahl über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigen.

### **7. Schutz der Fledermäuse**

Zum Schutz und zum Erhalt der im Gebiet heimischen Fledermauspopulation können beim Bau der Häuser Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse in die Mauern integriert oder außen angebracht werden. Dabei handelt es sich um Flachkästen für spaltenbewohnende Arten, tiefe Kästen für Tages- und Paarungsquartiere, Großraumhöhlen für Wochenstuben- und Winterquartiere sowie Fassaden-Einbau-Höhlen.

### **8. Geologie**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### **9. Baugrund (geotechnische Hinweise)**

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes problematische Baugrundverhältnisse vorliegen. Er befindet sich auf einer Auffüllfläche bzw. einer Halde, auf der überwiegend Abraum des Bergbaus und Rückstände des Schotterwerks der TKDZ abgelagert wurden. Zumindest auf einer Teilfläche wurde früher Kalkstein abgebaut. Durch das Plangebiet verlief zudem ein Stollen.

Die Empfehlungen der Baugrunduntersuchungen von ibg (Ingenieurbüros für Baugrund und Geotechnik Dipl.-Ing. M. Zweynert, Trier) vom 16.01.2008 sind zu beachten. Zusätzlich sind für jedes Baugrundstück vor Beginn der Baumaßnahme von einem qualifizierten Gutachter Boden-

untersuchungen durchzuführen. Der Aushub der Baugruben für die Gebäude ist gutachterlich zu begleiten und die Standfestigkeit nachzuweisen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind zum Schutz gegen Setzungen des Baugrundes bodenverbessernde Maßnahmen, z. B. mittels Rüttelstopfverdichtung, durchzuführen. Auf dem verbesserten Boden sind die Gebäude mittels Flachgründung auf Bodenplatten zu errichten.

Für die Erstellung der Infrastruktur wie Straße und Kanal sind bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

### **10. Beeinträchtigung durch Bahnbetrieb und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Bahn AG**

Ab Dezember 2008 bis voraussichtlich Ende 2009 ist die Erneuerung und Aufweitung des bestehenden Nitteler Bahntunnels geplant. Durch den Tunnel und die anstehenden Erneuerungsarbeiten, die im 24-Std.-Betrieb abgewickelt werden sollen, sind Auswirkungen durch Körper- und sekundären Luftschall oberhalb des Bahntunnels zu erwarten. Dafür können gegen die DB AG keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen oder Entschädigungen geltend gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zugunsten der Bahn AG im Bereich von 15,0 m beiderseits der Tunnelachse Grunddienstbarkeiten im Grundbuch der jeweiligen Parzellen eingetragen werden.

### **11. Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme sowie bei allen Bodenarbeiten ist der Boden sorgsam gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) zu behandeln.

### **12. Rodungsarbeiten**

Rodungen sind nur in der Zeit vom 30. September bis 01. März durchzuführen.

### **13. angrenzende Weinbergsflächen**

Auf den unmittelbar an bewirtschafteten Weinbergsflächen angrenzende Bauflächen kann es u. U. zu zeitweisen Beeinträchtigungen aufgrund Spritzmitteleinsatzes kommen.

### **14. Schutz von Gehölzbeständen**

Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

### **15. Böschungen**

Bei der Böschungsbefestigung innerhalb der Grundstücke wird die Anlage weinbergstypische Trockenmauern aus anstehendem Kalkstein empfohlen.

### **16. Grenzabstände für Pflanzen**

Bei Bepflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

### **17. Regenerative Energien**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z. B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

### **18. Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Versorgungsträger**

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **19. Führung von Versorgungsleitungen**

Für die geplante Erdkabeltrasse der RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH, Trier, ist in der öffentlichen Verkehrsfläche eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Bepflanzung, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.

Die Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen einzuhalten.

#### **20. Duldungspflicht, Straßenleuchten**

Die Straßenleuchten sollen auf den Privatgrundstücken errichtet werden. Auf die 'Pflichten des Eigentümers' gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.

#### **21. Pflege von Hecken**

Die Pflege von Hecken sollte auf alle 10 bis 15 Jahre einzelstammweises und abschnittweises (max. 50 m) 'Auf den Stock setzen' - d.h. Absägen des jeweiligen Stammes und / oder des Astes unmittelbar (ca. 20 cm) über der Bodenoberfläche - beschränkt werden.

#### **22. Wartung der Becken zur offenen Regenwasserversickerung/ -rückhaltung**

Die Wartung der Becken zur offenen Regenwasserversickerung/ -rückhaltung erfolgt über einen Wartungsweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen.