

Ortsgemeinde Fisch



Bebauungsplan „In der Laach“

Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Textliche Festsetzungen

Satzung

16. Dezember 2020

erstellt von: Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDLA
Langwies 20, 54296 Trier
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth
M. Sc. Biogeogr. Stefanie Gebhard

Technische Arbeiten: Heidi Biewer, Claudia Schröder

**Die Satzung besteht aus der Planurkunde und den Textlichen Festsetzungen.
Die Begründung ist beigefügt**

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	5
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
1.6	Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
1.7	Private Grünflächen	5
1.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen.....	6
1.9	Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.	6
1.10	Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser	6
1.11	Ausnahmen	6
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke	7
2.3	Zahl der notwendigen Stellplätze	8
3	Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten	8
3.1	Bäume 1- Ordnung:	8
3.2	Bäume 2. Ordnung:	8
3.3	Sträucher	9
3.4	Schnithecken	9
4	Hinweise auf weitere fachliche Regelungen und Informationen	9

Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 wird bestimmt:

Allgemein zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

1. Anlagen für soziale und kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen.

Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen i.V. mit der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen festgesetzt.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen i.V. mit Festsetzung 1.2.2-Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 Absatz 1 BauNVO)

Es wird die maximale Gebäudehöhe -GHmax- festgesetzt. Ergänzend zum Eintrag in den Nutzungsschablonen wird Folgendes festgesetzt:

- Für die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe ist der untere Bezugspunkt die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden).

- Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion als oberer Bezugspunkt. Bei versetzten Pultdächern gilt als maximale Firsthöhe die Höhe des oberen Firsts.

Ergänzend wird für das allgemeine Wohngebiet WA 2 die maximale Wandhöhe mit 8,0 m festgesetzt:

- Die festgesetzte maximal sichtbare 'Wandhöhe' (WH) wird definiert als das senkrecht auf der jeweiligen Wand gemessene Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit dem angelegten Gelände als unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberem Bezugspunkt.
Die maximal sichtbare 'Wandhöhe' (WH) darf 8,0 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Entsprechende Geländedarstellungen (vorhandenes und geplantes Gelände) sind dem Bauantrag beizufügen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Anlagen ist zulässig.

1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) in Bezug auf die angrenzende Verkehrsfläche bestimmt.

WA 1: Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 2,30 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte (Fassade) zur Straßenachse, liegen.

WA 2: Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens 0,6 m und darf max. 1,20 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte (Fassade) zur Straßenachse, liegen.

WA 3: Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,3 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bis maximal 1,0 m unter der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte (Fassade) zur Straßenachse, liegen.

WA 4: Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens 0,4 m und darf max. 1,40 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte (Fassade) zur Straßenachse, liegen.

WA 5: Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens 0,6 m und darf max. 1,20 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte (Fassade) zur Straßenachse, liegen.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

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

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze.

Garagen und überdachte Stellplätze sind in allen Gebieten mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten

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

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 2 Wohnungen beschränkt.

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

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung¹ benötigt werden.

Festsetzung zum Regenrückhaltebecken

Die Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung R+E –Regenrückhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland- sind wie folgt anzulegen: Die Muldensohle ist mit einem speziellen Saatgut für Landschaftsrasen für Feuchflächen (RSM 7.3.1) und die verbleibenden Flächen mit einer Initialeinsaat mit einer regionaltypischen, kräuterreichen Saatgutmischung (Herkunftsregion 9) einzusäen. Die Wiesenflächen sind mittels ein- bis zweischüriger Mahd ab Mitte Juni extensiv zu pflegen und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Form des Rückhaltebeckens muss sich organisch in die Umgebung einfügen. Zäune und Böschungflächen, die außerhalb des eigentlichen Beckenbereiches liegen, sind lückig mit standortgerechten heimischen Sträuchern gemäß Artenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist je ein Laubbaum oder Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.

Für diese Pflanzungen sind ausschließlich Arten der Artenliste im Anhang zu verwenden.

¹ Wege, Stellplätze, Sitzplätze o.ä.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung A1-Böschung sind verteilt insgesamt acht Laubbäume gemäß Artenliste und Qualitätsangaben im Anhang zu pflanzen. Bei den in der Zeichnung eingetragenen Standorten handelt es sich um Standortvorschläge.

1.9 Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zur Herstellung der Straßenkörpers erforderlichen Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Veränderungen jeglicher Art sind nur ausnahmsweise und nur nach vorheriger Planvorlage bei der Ortsgemeinde und anschließender Zustimmung zulässig.

1.10 Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 LWG)**

Für die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken) zu verwenden.

1.11 Ausnahmen **(§ 31 Abs. 1 BauGB)**

Zu der Festsetzung 1.2.2 sind Ausnahmen zulässig, sofern der Antrag sich in der topographischen Situation begründet und die Festsetzung im Hinblick auf Erschließung und Entwässerung des jeweiligen Vorhabens nicht umsetzbar ist.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen. Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässige Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerk, Naturholz und heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen und reflektierende Materialien. Holzhäuser in Holzblockbauweise oder voll sichtbarer Naturstambauweise sind unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad zulässig. Bei höhenversetzten Pultdächern darf das Höhenversatzmaß 1,50 m nicht überschreiten.

Für die Dacheindeckung sind Schiefer, Kunstschiefer, Dachpfannen sowie vorbewitterte Titanzinkdächer zulässig. An untergeordneten Dachteilen (z.B. Gauben) sind auch andere Metalle zulässig. Die Farben sind im Bereich von Grau- bis Anthrazittönen in der Farbenvielfalt von Schiefer definiert, rote Ziegelfarbtöne sind ebenfalls zulässig.

Gauben sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der frei stehenden Giebelseite entfernt zu errichten. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen ein Drittel der zugehörigen Fassadenbreite nicht überschreiten und müssen 2,0 m von der frei stehenden Giebelseite und zueinander entfernt sein.

2.1.3 Anlagen der Außenwerbung

Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,5 m². Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

2.1.4 Antennen

Parabolspiegel bzw. Satellitenempfangsantennen sind farblich an ihre Hintergrundfläche anzugleichen.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.2.1 Vorgärten

Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zwingend zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung² benötigt werden, siehe auch planungsrechtliche Festsetzung unter Punkt 1.6.

2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sofern Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen mit Hecken ausgeführt werden, so sind hierfür ausschließlich standortgerechte, heimische laubtragende Hecken gemäß Artenliste im Anhang (siehe Punkt 3) zu verwenden.

2.2.3 Müllbehälter und technische Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Private bewegliche Müllbehälter sowie technische Anlagen sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können.³

² Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten

³ Z.B. Integration in Gebäude oder blickdichte Abpflanzung.

2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V. mit § 47 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz, ab einer Größe von zwei Zimmern aufwärts mindestens 2,5 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen sind⁴. Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000⁵ angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt.

3 Anhang: Artenliste und Pflanzqualitäten

Zur Umsetzung der unter Punkt 1.8 genannten Verpflichtungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß der folgenden Artenliste zu verwenden. Für die darüber hinaus gehende Bepflanzung des privaten Baugrundstücks werden diese Pflanzen ebenfalls empfohlen.

3.1 Bäume 1- Ordnung:

Die folgenden Baumarten sind zur Erfüllung der Pflanzgebote zu verwenden

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Spitzahorn (*Acer platanooides*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Walnuss (*Juglans regia*)

3.2 Bäume 2. Ordnung:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

sowie regionaltypische Apfel- und Birnensorten.

Pflanzqualität für die Pflanzung in der öffentlichen Grünfläche, Festsetzung 1.8:

Hochstamm StU mind. 16/18

Empfohlene Pflanzqualität für die Obstbäume:

Obstbaum StU mind. 8/10

⁴ Ab zwei Zimmern 3 Stellplätze, bei zwei Wohnungen ab zwei Zimmern zusammen 5 Stellplätze

⁵ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

3.3 Sträucher

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- div. Wildrosen (z.B. *Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Felsenbirne (*Amelanchier spec.*)

Empfohlene Pflanzqualität:

Heister	2-3 x verpflanzt, mind. 200-250
Sträucher	2-3 x verpflanzt, > 60/100

3.4 Schnitthecken

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Empfohlene Pflanzqualität:

Heckenpflanze	2 x verpflanzt, 100-125
---------------	-------------------------

4 Hinweise auf weitere fachliche Regelungen und Informationen

Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2“) zu beachten. Auf den zur Planung vorliegenden Untersuchungsbericht⁶ wird hingewiesen.

Die Anforderungen der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und der DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“ sind zu beachten. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.

⁶ SBT-PAUL SIMON & PARTNER INGENIEURE - LABORATORIUM FÜR STRAßEN- UND BETONBAU TRIER: Erschließung eines Neubaugebietes in der Ortsgemeinde Fisch; hier: Oberboden und Untergrund – Vorerkundung, Kenn, Juni 2019

Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem zweiten Weltkrieg gefunden werden. Erdarbeiten sind daher mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen.

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.

Pflanzungen, Baumschutz

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

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die DIN 18915 – „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

Fällung

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) soll -in Anlehnung an § 39 Abs. BNatSchG- eine Fällung von Gehölzen vorsorglich ausschließlich im Winter erfolgen (01.10. - 28.02.).

Funde

Im Vorfeld wird eine magnetische Prospektion über den gesamten Geltungsbereich durchgeführt. Das Ergebnis kann bei der Ortsgemeinde eingesehen werden.

Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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 Trier umgehend zu informieren.

Leitungen

Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

VDE-Bestimmungen und das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bzw. das Merkblatt DWA-M 162 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Wasserwirtschaft und Abfall e.V., Ausgabe 2013 sind zu berücksichtigen.

Leitungsgefährdende Maßnahmen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die ‘Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen’ (RASt 06) anzuwenden.

Um den in der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,50 m) zu erreichen ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

Gemäß den Anforderungen der Dt. Telekom AG sollten in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Ergänzt wird dies durch den Hinweis der Westnetz GmbH – Innogy Netze Deutschland zur Anlage eines öffentlichen Versorgungstreifens auf einer Straßenseite. Vorhandene Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden (Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG)

Wasserversorgung

Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.

Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.

Brauchwassernutzung

Die Brauchwassernutzung im Rahmen der Anschlussgenehmigung durch die Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell abgefragt.

Entwässerung:

Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. Wenn auch das Untergeschoss bzw. das Kellergeschoss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden soll kann in Teilbereichen der Einbau von Hebeanlagen erforderlich werden.

Drainagewasser ist kein beseitigungspflichtiges Abwasser und darf dem Abwassernetz nicht zugeführt werden. Daher bestehen für die Verbandsgemeindewerke Saarburg-Kell keine Annahme- und Entsorgungspflichten.

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt innerhalb des zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes abgegrenzten Wasserschutzgebietes Nr. 512, „Mannebachtal-Wawerner Bruch“. Bereits vor Erlass der Rechtsverordnung sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

- die Lagerung und Nutzung von wassergefährdenden Stoffen zur Beheizung und Warmwasserbereitung der Wohngebäude (Heizöl) sollte nach Möglichkeit vermieden werden, hier gelten strenge Vorschriften nach der AwSV, Bau und Zulassung einer Heizölverbraucheranlage sind nur durch einen Fachbetrieb möglich, Abnahme durch Sachverständigen, wiederkehrende Prüfungen für den Betreiber der Anlage im WSG, als Alternative können Luft-Wärme Pumpen genutzt werden, Pelletheizung oder Gas.
- Die sonstige Lagerung u. Nutzung wassergefährdender Stoffen, wie:
 - Kleinmengen für den Haushaltsbedarf,
 - Dieselmotoren für land- und forstwirtschaftliche Betriebe,
 - biologisch schnell abbaubare Kettenschmierstoffe beim Einsatz von Motorsägen,
 - der sonstige Einsatz von Betriebsstoffen für forstwirtschaftliche Zwecke ist möglich und zugelassen. Die Bestimmungen der AwSV sind zu beachten, z. Bsp. Auffangwannen
- Erdwärmesondenanlagen (EWSA) und Erdwärmekollektorenanlagen zur Beheizung der Gebäude sind in WSG verboten.
- Die Verwendung und Einbau von Bauschutt- und Recyclingmaterial im WSG ist ausgeschlossen.

Schallschutz

Auf die Bestimmungen und Hinweise der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- wird hingewiesen.

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential (lokal hohes Radonpotenzial - > 100 kBq / m³, zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden) ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq / m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Nähere Erläuterungen und Hinweise zur radongeschützten Bauausführung können durch die Bauherrschaft auch beim Landesamt für Umwelt (zum Zeitpunkt der Planerstellung: radon@lfu.rlp.de) eingeholt werden. Ergebnisse von Radonmessungen sollten dem LGB mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Abfallbehälter

Die Bewohner der beiden nordöstlichen Baugrundstücke müssen ihre Müllsammelgefäße ggf. weiter vor zum Wendebereich verbringen.

Diese Textlichen Festsetzungen und sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Teilgebiet In der Laach“ der Ortsgemeinde Fisch

Fisch, den _____

Otmar Wacht, Ortsbürgermeister