

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schoden für den Bereich „Murtengarten II“**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)**

### **A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

#### **Mischgebiet (MI)** (§ 1 Abs. 3 i.V. mit § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

### **B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

#### **2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,6 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

#### **3 Höhe baulicher Anlagen**

- 3.1 Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.
- 3.2 Unterer Messpunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Straße und Grundstück in Wandmitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

3.3 Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m.

**C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

**D) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**1 Maßnahme 1 - Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

**2 Maßnahme 2 – Anpflanzung einer Hecke**

1. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen. Hierbei sind je angefangene 10 m Grundstückslänge mindestens 5 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen. Die gesamte Eingrünung ist als artenreiche Hecke aus heimischen Arten (s. Teil C „Hinweise und Empfehlungen“, Pflanzempfehlungen) zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Heckenpflanzung hat mit einer Mischung verschiedener Arten zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art max. 20 v. H. betragen darf. Nadelgehölzarten sind nicht zulässig.

Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.

2. Im hinteren Gartenbereich ist eine Einfriedung durch grünen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1 m zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Maschendrahtzaun muss 20 cm betragen, um so eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

**3 Maßnahme 3 – Baumpflanzung**

Durch das Vorhaben geht ein Obstbaum im nordöstlichen Vorhabenbereich verloren. Der Obstbaum ist durch einen standortgerechten Laubbaum innerhalb der privaten Grünfläche zu ersetzen und zu pflegen.

**4 Maßnahme 4 - Baumfällungen**

Betroffene Gehölze sind nur im Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. zu fällen. Die Arbeiten sollen vorzugsweise bei Frost vorgenommen werden. Sollten im November Wärmeperioden mit Tagstemperaturen über 10° C und Nachttemperaturen über 5° C auftreten, sind die Arbeiten entsprechend zu verschieben.

**II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**E) Dachgestaltung**

1. Zulässige Dachformen und Neigungen:

Dachform	Dachneigung in Grad	
	Mindest Dachneigung	Maximale Dachneigung
Satteldach	25°	45°
Krüppelwalmdach	25°	45°
Walmdach	15°	30°

2. Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von

- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

**F) Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)**

Je Wohnungseinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite), welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

**G) Gestaltung der Außenwände**

Holzhäuser in sichtbarer Vollstammholzbauweise mit Rundbalken (Blockhäuser) sind unzulässig.

## Teil C) Hinweise und Empfehlungen

### 1 Pflanzempfehlungen – Artenliste

Junge Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 x mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Obstbäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.

Gehölze zur Bepflanzung von Baugrundstücken: **Bäume**

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Malus silvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Malus floribunda</i>	-	Zier-Apfel
<i>Prunus avium</i>	-	Wildkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus salicifolia</i>	-	Weidenblättrige Birne
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere

Weitere Hochstamm- und Wildobstbäume sind zulässig.

Gehölze zur Bepflanzung von Baugrundstücken: **Sträucher**

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Crataegus spec.</i>	-	Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gewöhnliche Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche

<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Virbunum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

### Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

## **2 Nutzung von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Anfallendes Oberflächenwasser soll großflächig über die belebte Bodenzone der Versickerung zugeführt werden.

## **3 Schutz des Oberbodens**

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.

## **4 Schutz von Pflanzbeständen**

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

## **5 Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Trassenbereich von Erdkabeln und -leitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungslinien nicht behindert werden.

## **6 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen gemäß § 17 DSchPflG unverzüglich gemeldet werden.

## **7 Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

## **8 Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten. Zusätzlich sind Detailuntersuchungen in Form von Beprobungen zweckmäßig.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

## **9 Radon**

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial von 40 – 100 kBq/cbm.

In Zusammenhang mit einem Bodengutachten sollen auch Radonuntersuchungen in der Bodenluft erfolgen. Diese sind langfristig - mindestens 4 Wochen und 6 Ansatzpunkte/ha - durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass diese nur punktuelle Aussagen zulassen. Wenn Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Radon - Belastung bestehen, sollte nach Freilegen der Baugrube - insbesondere bei Unterkellerung - das Aushubplanum im Hinblick auf die Klüftigkeit/Durchlässigkeit begutachtet und dann eine Radonmessung an Ort und Stelle vorgenommen werden und entsprechende Maßnahmen zur Bauausführung mit einem Fachplaner abgestimmt werden.

Werden Raumwerte über 100 Bq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz).

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillARBrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrüzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.