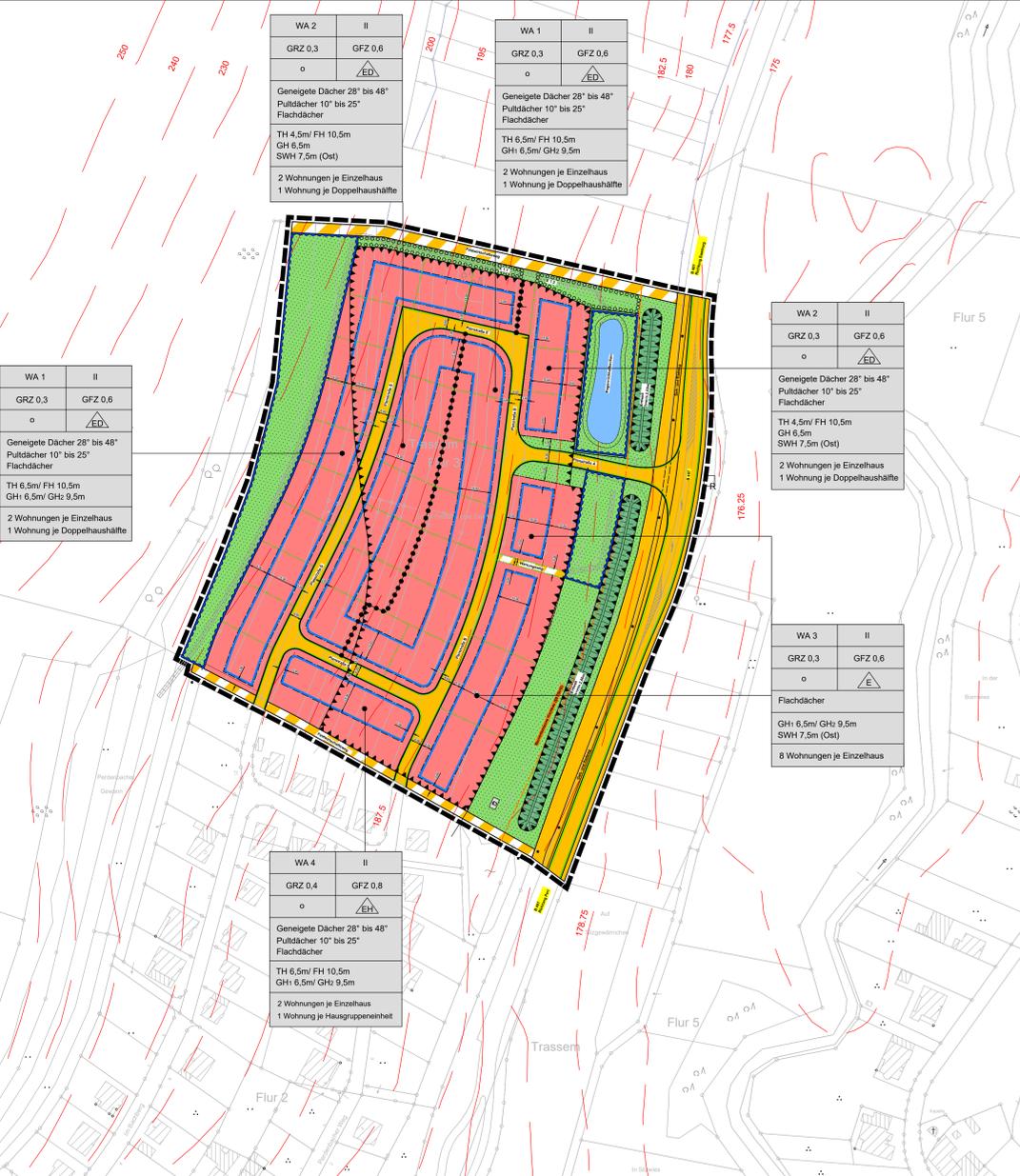


Teil A: Planzeichnung - Bebauungsplan "Perdenbacher Gewann II" in der Ortsgemeinde Trassem



Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung	4. Verkehrsflächen	7. Sonstige Planzeichen
<ul style="list-style-type: none"> GRZ 0,3 GFZ 0,6 Geneigte Dächer 28° bis 48° Pultdächer 10° bis 25° Flachdächer TH 4,5m FH 10,5m GH 6,5m SWH 7,5m (Ost) 2 Wohnungen je Einzelhaus 1 Wohnung je Doppelhaushälfte 	<ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung siehe Planzeichnung 	<ul style="list-style-type: none"> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Um-/ Begrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft Spiel- und Freizeitanlage
2. Maß der baulichen Nutzung	5. Grünflächen	8. Sonstige Darstellungen
<ul style="list-style-type: none"> GRZ - Grundflächenzahl GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstmaß II TH (max. Traufhöhe) FH (max. Firsthöhe) GH (max. Gebäudehöhe) SWH (max. sichtbare Wandhöhe mit Benennung der Wand) 	<ul style="list-style-type: none"> öffentliche Grünfläche Erstwall 	<ul style="list-style-type: none"> Entwässerungsgräben Flurstücksgrenze Flurstücknummer Parzellenvorschlag Höhennote Bauverbotszone Hochbau (§9 FStG)
3. Bauweise, Baugrenzen	6. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
<ul style="list-style-type: none"> Baugrenze Offene Bauweise Einzelhaus/ Doppelhausbebauung Einzelhaus/ Hausgruppenbebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 	

Teil B: Textteile

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
 1.2 Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:
 2. Zusage gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
 • Wohngebäude,
 • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 • Betriebe des Bergbau- und Bergbauwesens,
 • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 • Anlagen für Verwaltungen,
 • Tankstellen,
 • Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (Trauf (TH), First (FH), bzw. Gebäudehöhe (GH). Aufgrund der unterschiedlichen geplanten Bauweisen sowie der topographischen Gegebenheiten (bergseitig/ talseitige Bebauung) erfolgt eine Differenzierung der Bebauung in die Teilbereiche WA1, WA2, WA3 und WA4.

2.1 Grundflächenzahl - GRZ
 Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt auf:

- WA1, WA2, WA3: 0,3
- WA4: 0,4

2.2 Geschossflächenzahl - GFZ
 Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt auf:

- WA1, WA2, WA3: 0,6
- WA4: 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse
 Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Planbereich auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Hinweis: Aufgrund der abschweifende festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m ist dort das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum möglich.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
 Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern sowie die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern getroffen, differenziert wird dabei je nach topographischer Lage der bebauten (bergseitig/ talseitige Bebauung). Weiterhin werden Festsetzungen zur Höhe der tatsächlich sichtbaren Wandhöhe (SWH) von Wohngebäuden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen.

Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH, GH) ist die Mitte der straßenräumlichen Grundstücksgrenze, auf Höhe Fahrbahn Fertigstellung. Bei Eckgrundstücken gibt es mitler zwei Grundstücksmittpunkte. Bauzweck ist hier der höher gelegene Höhenbezugspunkt (siehe Abb. 1). Bei Eckgrundstücken, die lediglich über eine Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sind, ist Bezugspunkt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erscheinende Verkehrsfläche, Höhe Erdniveau (siehe Abs. 2).

2.5 Flächen für Garagen und Carports
 Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gem. § 8 Abs. 9 BauGB.

Vor separaten Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Garagen und Carports sind nur bis zur Fläche der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

2.6 Verkehrsflächen
 Zur Änderung in das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Verkehrsfläche der Bundesstraße B 407 mit Geh-/Radweg und Linksabbiegespur
- Planstraßen A bis E (interne Erschließungsstraßen)

Zur Sicherung der Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen sind die bestehenden Feldwirtschaftswege (FWW) planungsrechtlich gesichert. Weiterhin wird zur Erschließung von Flächen für die Wasserwirtschaft ein entsprechender Verbindungsweg angelegt.

2.7 Führung von Versorgungsleitungen
 Hausleitungen (Kabel) zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation, Strom, Breitbandanschluss und Wasser sind unterhalb in den öffentlichen Flächen zu verlegen.

2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz
 10.1 Die schalltechnische Untersuchung ACB-0321-9458/02 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

10.2 Lärmminderungen auf das Plangebiet

a. In dem im Plan gekennzeichneten Bereich ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten.

b. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung zu anordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahme kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz (schalldämmende Nachweise des Punktes zu für das Bauverfahren) gewährleistet wird.

c. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensteranzustricherungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,eq}$ nach DIN 4109-1, Abschnitt 7, erfüllen. Die Schalldämm-Maße $R_{w,eq}$ sind durch die maßgeblichen Außenbauteile L in Anhang 2 der schalltechnischen Untersuchung ACB-0321-9458/02 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

d. Von den genannten Festsetzungen (10.2a) bis (10.2c) kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelgutachten ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren

11. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
 Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 2,00 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

Hier in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 128 BauGB hingewiesen.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Planzweck und Planzweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bepflanzung der Baugrundstücke
 Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergrößen- und -schichten sind unzulässig, sind nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 500m² Grundstücksfläche ist 1 Laubbau II, Großblättriger oder 1 Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzenanzugsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

Abgrenzung zur offenen Feldflur
 In dem im Plan angegebenen Flächen E1, I und E1 2 ist zur Abgrenzung des Planbereichs von rötlich gelbem bis rötlich braunem Boden eine vertikale Hecke (Pflanzenart: 1,5 m x 1,5 m) aus einjährlichen Sträuchern anzulegen. Dazu sind zu gleichen Teilen folgende Arten zu verwenden:

- Gewöhnliche Pfaffenkütchen (*Euonymus europaeus*; v. Str. 60-100 cm)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*; v. Str. 60-100 cm)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*; v. Str. 60-100 cm)
- Wald-Geißel (*Aegle marmelos*; v. Str. 60-100 cm)
- Rote Heckenrösche (*Lonicera xylosteum*; v. Str. 60-100 cm)
- Hainbuche (*Corylus avellana*; v. Str. 60-100 cm)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*; v. Str. 60-100 cm)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*; v. Str. 60-100 cm)

Die Arten sind jeweils in Gruppen zu je 3 bis 5 Individuen zusammenzufassen. Die Hecke ist freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; ein regelmäßiger Formvorschnitt ist unterzagt. Verluste sind durch gleichzeitige Nachbepflanzung zu ersetzen.

III. Entwässerung und Wasserwirtschaft
 Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt innerhalb des Planbereichs über gesonderte Regenwasserkanäle sowie den Regen-Rigolen-System. Die Entwässerung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt durch ein im nördlichen Bereich festgelegtes Rigolen-System (mit Mörtelbau). Dadurch ist sicherzustellen, dass die aus dem Planbereich abfließenden Niederschlagswasser auf das naturnahweise aus dem Gebiet abfließende Maß gesondert werden. Die Ableitung des Notwasser erfolgt durch einen Kanal (Durchmesser B 407) entlang Graben in den östlich der Bundesstraße B 407 gelegenen Vollerde, die Leuk. Das entsprechende Wasserrecht ist im Baubereich zu beantragen. Rückhaltebecken sind mit Landschaftsrassen anzulegen, die nicht zur unmittelbaren Rückhaltung (ROB) genutzt werden dürfen. Flächen sind durch Einsatz von Landschaftsrassen und Planung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu begrünen und zu gestalten.

Die Schutzwasserentwässerung erfolgt durch Anschluss der geplanten Schutzwasserleitung des Baugebäutes an die bestehende Schutzwasserleitung im Perdenbacher Weg und die anschließende Ableitung in die Kläranlage Saarburg.

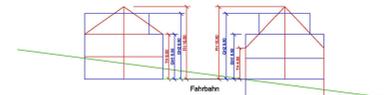


Abbildung 4: Schematische Darstellung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern (rot) bzw. Gebäudehöhen bei Flachdächern (blau). Bestehendes, natürliches Gelände (grün).

Bei geneigten Dächern darf die maximale Traufhöhe und bei Flachdächern die untere angegebene Gebäudehöhe auf 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite, begrenzt auf maximal zwei Ausläufer dieses Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerchgebäude, die Traufe durchdringende Giebeln und Zwerchhäuser).

3. Bauweise
 3.1 Für den gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Für den gesamten Planbereich sind die folgenden Bauweisen festgesetzt:
 • Wohnformen:
 • WA1: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 • WA2: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 • WA3: Zulässig sind Einzelhäuser
 • WA4: Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)

4. Baugrenzen
 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

4.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen können allgemein durch Gebäudehöhen in der Summe nicht mehr als 6,00 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden (Treppenhäuser, Aufzuganlagen u. Ä.). Zu Verkehrsflächen muss dabei ein Mindestabstand von 2,00 m eingehalten werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

- WA1: 2 Wohnungen je Einzelhaus/ 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- WA2: 2 Wohnungen je Einzelhaus/ 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- WA3: 8 Wohnungen je Einzelhaus
- WA4: 2 Wohnungen je Einzelhaus/ 1 Wohnung je Hausgruppenneheit

6. Nebenanlagen
 6.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die der Nutzungszwecke im Gebiet geltend Grundstücke oder dem Baugelbe selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abwägung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

7. Flächen für Garagen und Carports
 Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gem. § 8 Abs. 9 BauGB.

Vor separaten Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Garagen und Carports sind nur bis zur Fläche der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

8. Verkehrsflächen
 Zur Änderung in das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Verkehrsfläche der Bundesstraße B 407 mit Geh-/Radweg und Linksabbiegespur
- Planstraßen A bis E (interne Erschließungsstraßen)

Zur Sicherung der Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen sind die bestehenden Feldwirtschaftswege (FWW) planungsrechtlich gesichert. Weiterhin wird zur Erschließung von Flächen für die Wasserwirtschaft ein entsprechender Verbindungsweg angelegt.

9. Führung von Versorgungsleitungen
 Hausleitungen (Kabel) zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation, Strom, Breitbandanschluss und Wasser sind unterhalb in den öffentlichen Flächen zu verlegen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz
 10.1 Die schalltechnische Untersuchung ACB-0321-9458/02 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

10.2 Lärmminderungen auf das Plangebiet

a. In dem im Plan gekennzeichneten Bereich ist ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten.

b. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung zu anordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahme kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz (schalldämmende Nachweise des Punktes zu für das Bauverfahren) gewährleistet wird.

c. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensteranzustricherungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,eq}$ nach DIN 4109-1, Abschnitt 7, erfüllen. Die Schalldämm-Maße $R_{w,eq}$ sind durch die maßgeblichen Außenbauteile L in Anhang 2 der schalltechnischen Untersuchung ACB-0321-9458/02 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

d. Von den genannten Festsetzungen (10.2a) bis (10.2c) kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelgutachten ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren

11. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
 Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 2,00 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

Hier in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 128 BauGB hingewiesen.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Planzweck und Planzweck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bepflanzung der Baugrundstücke
 Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergrößen- und -schichten sind unzulässig, sind nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 500m² Grundstücksfläche ist 1 Laubbau II, Großblättriger oder 1 Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzenanzugsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

Abgrenzung zur offenen Feldflur
 In dem im Plan angegebenen Flächen E1, I und E1 2 ist zur Abgrenzung des Planbereichs von rötlich gelbem bis rötlich braunem Boden eine vertikale Hecke (Pflanzenart: 1,5 m x 1,5 m) aus einjährlichen Sträuchern anzulegen. Dazu sind zu gleichen Teilen folgende Arten zu verwenden:

- Gewöhnliche Pfaffenkütchen (*Euonymus europaeus*; v. Str. 60-100 cm)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*; v. Str. 60-100 cm)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*; v. Str. 60-100 cm)
- Wald-Geißel (*Aegle marmelos*; v. Str. 60-100 cm)
- Rote Heckenrösche (*Lonicera xylosteum*; v. Str. 60-100 cm)
- Hainbuche (*Corylus avellana*; v. Str. 60-100 cm)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*; v. Str. 60-100 cm)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*; v. Str. 60-100 cm)

Die Arten sind jeweils in Gruppen zu je 3 bis 5 Individuen zusammenzufassen. Die Hecke ist freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; ein regelmäßiger Formvorschnitt ist unterzagt. Verluste sind durch gleichzeitige Nachbepflanzung zu ersetzen.

III. Entwässerung und Wasserwirtschaft
 Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt innerhalb des Planbereichs über gesonderte Regenwasserkanäle sowie den Regen-Rigolen-System. Die Entwässerung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt durch ein im nördlichen Bereich festgelegtes Rigolen-System (mit Mörtelbau). Dadurch ist sicherzustellen, dass die aus dem Planbereich abfließenden Niederschlagswasser auf das naturnahweise aus dem Gebiet abfließende Maß gesondert werden. Die Ableitung des Notwasser erfolgt durch einen Kanal (Durchmesser B 407) entlang Graben in den östlich der Bundesstraße B 407 gelegenen Vollerde, die Leuk. Das entsprechende Wasserrecht ist im Baubereich zu beantragen. Rückhaltebecken sind mit Landschaftsrassen anzulegen, die nicht zur unmittelbaren Rückhaltung (ROB) genutzt werden dürfen. Flächen sind durch Einsatz von Landschaftsrassen und Planung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu begrünen und zu gestalten.

Die Schutzwasserentwässerung erfolgt durch Anschluss der geplanten Schutzwasserleitung des Baugebäutes an die bestehende Schutzwasserleitung im Perdenbacher Weg und die anschließende Ableitung in die Kläranlage Saarburg.

Die Anlagen zur Regenwasserabhaltung - ableitung sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erdschließungsmaßnahmen herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems ist sicherzustellen.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 BauO - Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung
 1.1 Dachformen und Dachneigungen:
 Innerhalb des Planbereichs sind zulässig:
 WA1, WA2, WA4:
 • Flachdächer,
 • Geneigte Dächer, Satteldächer oder ähnliche mit einer Neigung von 25° bis 48°,
 • Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 25°; dabei sind versetzte Pultdächer zulässig.

WA3:
 • Flachdächer.

Für den gesamten Planbereich gilt:
 • Garagen und bauliche Nebenanlagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei.

1.1. Dachaufbauten
 Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge
 Je Wohnstätte sind gem. § 88 Abs. 1 Nr. 6 BauO für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

V. Nachrichtliche Darstellungen

Bauverbotszone gem. § 9 FStG
 Ein Teilabschnitt der B 407 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Bauverbotszone gem. § 9 FStG ist in der Planzeichnung nachdrücklich dargestellt; diese gilt ebenfalls für Garagen, Carports, Gartenhäuser, Außenschwimmbäder, Verandaanlagen usw.

VI. Hinweise und Empfehlungen

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 Gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anteil von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, sofern es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer einleitet oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken Zisternen zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser anzulegen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenreinigung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zu Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist im Verbandsabwasserkanal und dem zuständigen Gesundheitsamt anzugeben (vgl. § 15 Abs. 3 Trinkwasserverordnung).

Durchführung der Bepflanzungen
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen sollen im zeitlichen Zusammenhang mit der baulichen Nutzung durchgeführt werden

Bodenschutz
 Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehöhrt wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verschlechterung durch Verwehung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgetrennt, fachgerecht zusammengepackt und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verentwerfen.

Denkmalschutz
 Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde zutage treten. Diese sind gem. § 16-21 des Denkmalschutzgesetzes der Denkmalschutzbehörde zu melden und zu behörden. Im Falle des Fundes von Denkmälern im Planbereich sind insbesondere die Anzeigepflicht und das bestmögliche Verordnungsgebiet anzuhalten.

Dacheindeckung
 Die Dacheindeckung sollte dunkle Farben wie dunkelgrau, anthrazit, dunkelbraun, dunkelblau, dunkelrot oder schieferfarben verwendet werden. Die Dacheindeckung sollte in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (z.B. Schiefer und Planen) angepasst werden.

Zur Dacheindeckung
 sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wasserführende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu vermerkenden Niederschlagswasser des Grundwassers und den Boden zu verunreinigen.

Erwärmegewinnung
 Bei der Erwärmegewinnung ist darauf zu achten, dass die Wärmeleitfähigkeit nicht unterschätzt wird. Die Erwärmegewinnung ist durch die Nutzung von Solaranlagen zu unterstützen. Die Dacheindeckung gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird. Unter diesen Voraussetzungen bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen werden der Einzelplanung vorbehalten.

Baugrund
 Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Die Umfang eventueller Gründungsarbeiten ist durch Baugrunderkundungen nach Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. (Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunderkundungen einzubeziehen.)

Drainagen
 Drainagen dürfen nicht in die öffentliche Entwässerungskanalisation angeschlossen werden.

Grenzabstände von Bepflanzungen
 Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksengrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landschaftsrecht zu beachten.

Waldrandschutz
 In einem Abstand von bis zu 100 m zum westlich vorgelagerten Waldrand sind Gräben entlang der Baugrundstücke mit Branschutzpflanzen zu versehen (z.B. Funkenhelleborus, geschnittene Flieder), um nach § 44 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz einen Waldrandgraben zu errichten.

Höhenrichtlinien
 Die Höhenfestsetzung erfolgt auf Grundlage einer interpolierten topographischen Geländeaufnahme.

Umweltverträgliche Hinweise Funde
 Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltverträgliche Hinweise (z.B. geologische/visionäre Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDZ Nord, Regionalstelle Wasserrecht, Altlastenamt, Bodenschutz, Tier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verentwerfen/entorgen.

Radonpotenzial
 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial oder erhöhten Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Vor dem Bauarbeiten dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristige (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollen von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, sind geeignete, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zur Verfügung.

Rodungszeitraum
 Die Rodung von Gebieten ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.

Löschwasser
 Die Rodung ist die Löschwasserversorgung gem. DVWG Arbeitsblatt W405 zu berücksichtigen.

Solarenergie
 Ein Nutzen der Sonneneinstrahlung wird empfohlen.

Einweisung
 Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entorgungsträger zu erfolgen.

Pflanzenliste
 Für Pflanzenmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen Pflanzen der nachstehenden Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Aesculus hippocastanum
- Carpinus betulus
- Juglans regia
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- Sorbus domestica
- Prunus, Pyrus, Malus