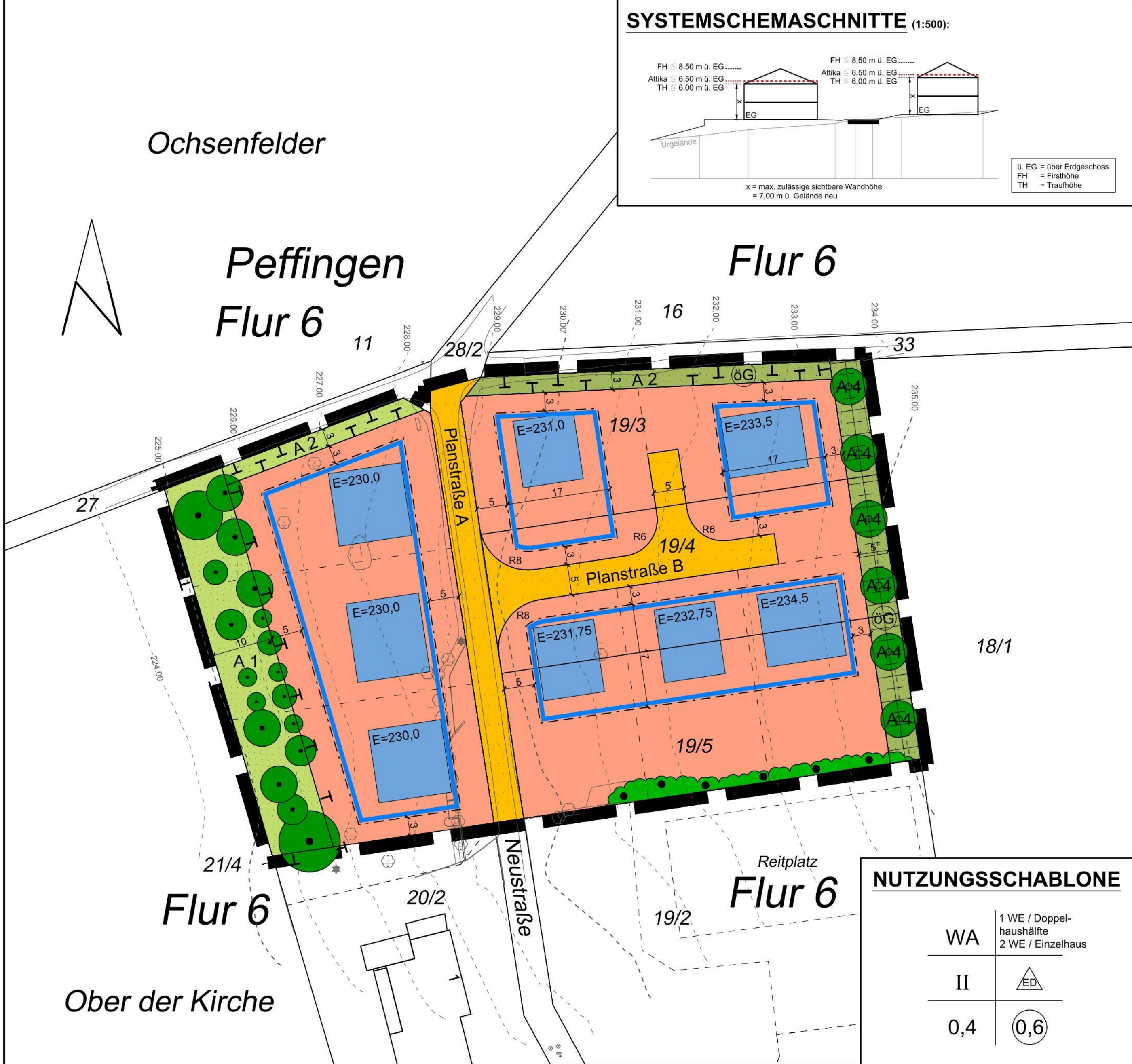
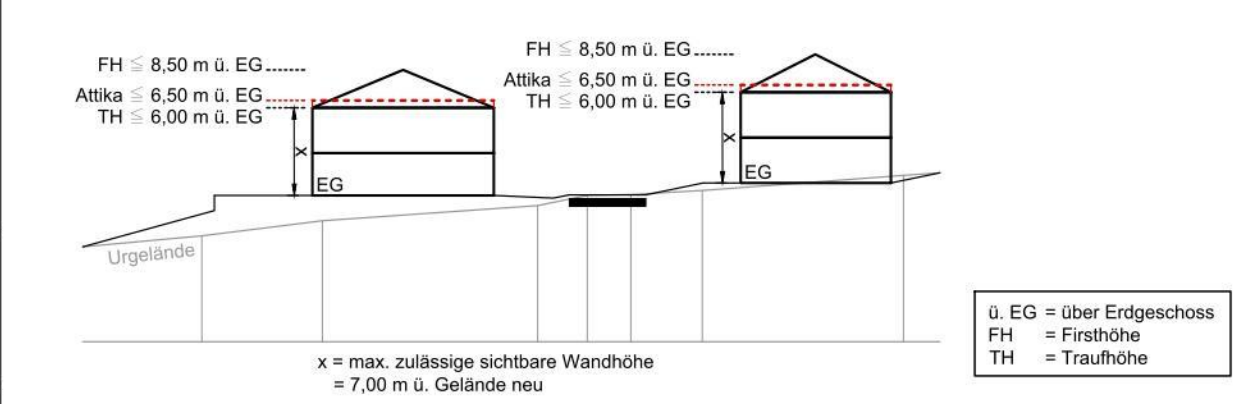


BEBAUUNGSPLAN DER OG PEFFINGEN "Neustraße -Erweiterung"



SYSTEMSCHEMASCHNITTE (1:500):



NUTZUNGSSCHABLONE

WA	1 WE / Doppelhaushälfte 2 WE / Einzelhaus
II	
0,4	

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA	1 WE / Doppelhaushälfte 2 WE / Einzelhaus
Zahl der Vollgeschosse	II	
Grundflächenzahl	0,4	

allgemeines Wohngebiet (WA)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen
(Nier: Lenkung Außengebietswasser)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nummerierung der Maßnahmen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen (Ausgleichsmaßnahme A 4)

Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Bebauung

Höhenlinie gem. Vermessung (gr. Bitburg, Dez. 2020)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) **"Allgemeines Wohngebiet" (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Folgende Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) sind zulässig

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 Folgende Arten von Nutzungen sind nur im Wege der Ausnahme (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO),

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.4 Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a, Satz 1 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, inkl. Ferienwohnungen (Räume) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a Satz 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Die Grundflächenzahl wird mit **0,4** festgesetzt.

Überschreitungen der GRZ sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO bis zu max. **0,6** zulässig.

Bei der Ermittlung der GRZ sind die ausgewiesenen privaten Ausgleichsflächen A 1, A 2 nicht mit anzurechnen.

2.2 Vollgeschosse / Geschossflächenzahl

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf: II

Geschosse i.S.d. § 2 Abs. 4, Satz 3 LBAuO (Staffelgeschoss) sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

2.2.2 Die Geschossflächenzahl wird mit **0,6** festgesetzt.

Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird mit Bezug auf Normalhöhen (NN) festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NN gelten jeweils als Höchstgrenze. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zwischen angegebenen Werten zu interpolieren.

2.3.2 Die Gebäudehöhen werden begrenzt durch

Flurhöhe: 6,50 m

Attikahöhe: 6,50 m

Unter Bezugspunkt: tatsächliche Höhe des Fertigfußbodens Erdgeschoss

Obere Bezugspunkt: oberste Dachbegrenzungsanteile

Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut (bei Putz-dächern an der niedrigsten Seite)

2.3.3 An keiner Stelle des Gebäudes darf die zulässige, taleitschriebare Wandhöhe 7,00 m über der Oberkante des neuen Geländes überschreiten.

Bereiche mit Garagenzufahrten sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen.

2.3.4 Überschreitungen der zulässigen Höhenbeschränkungen sind im Bereich von Treppenhäusern und Gebäudetrümpfen zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Garagen und Carports, sonstige Gebäude i.S.d. § 23 (5) BauNVO bzw. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen A 1, A 2.

3.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

3.4 Die Fläche des Baugrundstückes, die zwischen straßenseitig dargestellter Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche liegt, darf zu 70 % für die Anlage von Stellplätzen und Hauszugängen wasserdurchlässig befestigt oder mit breitrifflicher Versickerung versiegelt werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gem. TF § 3 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhausgrundstücke beträgt 700 m².

Bei Bebauung mit Doppelhäusern beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte jeweils 350 m².

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

Je Wohninheit sind gem. § 9 Abs. 1, Satz 4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig:

- 2 Wohnheiten je freistehendes Wohngebäude
- 1 Wohninheit je Doppelhaushälfte

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

7.1 Die gem. § 9 Abs. 1, Nr. 28 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeerhöhungen und Geländeauftrag) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.

Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mast-fundamenten auf den privaten Grundstücken bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer.

7.2 Um den normkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochboden 0,5 m) und eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße durch die Leuchtenabstände zu erreichen, können die Masten der Straßenleuchten auch auf Privatgelände errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

7.3 Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBAuO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO

1. Dachgestaltung

1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Höhen gem. Schemaschnitt, für den Hauptbaukörper geneigte Dächer und Flachdächer bis 4° zulässig.

Mit Ausnahme von Nebengebäuden und Garagen sind einflüßige Putzdächer ausgeschlossen.

1.2 Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel oder Zwerchhäuser) sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Die Gesamtsumme der Dachgauben darf max. 50% der Fläche der Gebäudesite betragen. Die Dachgaube muss mind. 1,0 m hinter dem aufgehenden Mauerwerk der Außenwand liegen.

1.3 Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO in Schiefer, Kunstschiefer, oder Platten sowie als vorbereitete Zinkblechdeckung zulässig. Glänzende Eindeckungsmaterialien (z.B. Edelfengobeln) sind gem. § 5 LBAuO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO ausgeschlossen.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen bzw. Dachbegrünung sind sowohl für geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.

2. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Fassadenplatten, Holzverkleidungen, Holz-sivbauweise oder Holzkehlbauweise mit Putzflächen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

C) Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

1. Oberflächenerbefestigung

Flächen für Fußwege und -zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, zu befestigen, Zulässig sind z.B. wasserundurchlässiges Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sichererfüllte bzw. wasserundurchlässiges Pflaster mit wasserundurchlässigem Untergrund und Tragtschicht nach FGSV- Merkblatt für wasserundurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen o.ä.

2. Bewirtschaftung Oberflächenwasser

Auf den privaten Baugrundstücken ist das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken gem. Entwässerungskonzept (igr. Bitburg, Feb. 2021) mit 8,55 l/m² Grundstücksfläche zurückzuführen. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen, Erdmulden, in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen oder vergleichbaren Rückhalteanlagen (z.B. Funke Bluebox, Funks D-RainTank mit Folienummantelung o.ä.). Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten muss gem. Entwässerungskonzept (igr. Bitburg, Feb. 2021) über ein gedrosseltes Grundablass von 0,017 l/s (sm²) (sm²) (sm²) verfügen, das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Der Notüberlauf kann an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden.

Die Bemessung der Rückhalteanlagen, Einstellungen der Drosseln und Lage / Umfang des Notüberlaufes sind im Rahmen des Bauantrages mit den VG-Werken abzustimmen und der Nachweis mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

3. Schmutzwasser

Die Grundstückseigentümer*in hat auf eigene Kosten eine Abwasserbeanlage einzubauen, zu betreiben und zu unterhalten, wenn dies für die Ableitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation notwendig ist.

D) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Geländemodellierung

1.1 Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,0 m mit mind. 0,5 m breiten Terrassen/Bermen anzulegen.

1.2 Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:

- Erdböschungen, die in wechselseitigen Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind;
- Stützmauern, die ab einer sichtbaren Wandfläche von 3 m² durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl. je fm) flächig zu begrünen sind.

Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Naturstein verbundene Mauern oder Mauern aus Steinsothterkörben.

2. Gehölze und Artenschutz

2.1 Die in der Satzungskarte zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze sind zwingend, die sonstigen auf den privaten Grundstücken im guten Pflege- und Entwicklungszustand (Pflegeschnitt ca. alle 3 - 5 Jahre) zu erhalten.

Bei Verlust oder Abgang sind die Bäume standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Planperiode durch fach- und normgerechte Neuanpflanzungen hochstämmiger Obstbäume lokaler Sorten oder Wildobstbäume (z.B. Eberesche, Vogelkirsche, Speierling, etc.) zu ersetzen.

Das Grundstück ist nachfolgend extensiv durch Mahd max. 2-mal im Jahr (Erstmahd nach dem 15. Juni) mit Abtransport des Mähgutes, dem Verzicht auf Einsatz von Dünger oder Pestiziden zu bewirtschaften / zu pflegen. Die extensive Grünlandnutzung ist auf Dauer zu sichern.

c) Unzulässig sind auf der Fläche:

- die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielfläche, Gerätehöfen, Mauern, etc.),
- die Einbeziehung in die benachbarte Gartennutzung,
- die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung,
- ein Umbruch der Vegetationsdecke,
- die Anlage von Lagerflächen.

d) Einfriedungen zur freien Landschaft sind blickdurchlässig zu gestalten.

4. Ausgleichsmaßnahme A 2

Auf den im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten Grünflächen gilt:

a) Auf den Flächen sind als gleichwertige, alternative oder kombinierte Maßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung mind. 1 Laubbau und 2 Laubsträucher (Anteil Ziergehölze: max. 20 %) je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als geschlossene Hecke oder Gehölzgruppen.

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze standortnah und artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Planperiode mit den gleichen Voraussetzungen wie bei den Neuanpflanzungen durch zu ersetzen.

Die Gehölzfreie Grundfläche ist als Extensiv-Wiese zu nutzen / zu pflegen (Mahd max. 2-mal im Jahr und nach dem 15. Juni, Abtransport des Mähgutes), als extensive Staudenrabatte anzulegen oder flächig mit nicht holzigen Deckendecker zu bepflanzen.

und/oder

- Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Obstbaumes lokaler Sorten oder eines einheimischen Laubbauums 2. Ord. je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) auf der gesamten Fläche verteilt.

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungsschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 - 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt). Laubgehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen. Bei Abgang sind die Gehölze standortnah und artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Planperiode mit den gleichen Voraussetzungen wie bei den Neuanpflanzungen durch zu ersetzen.

Die Gehölzfreie Grundfläche ist als Extensiv-Wiese zu nutzen / zu pflegen (Mahd max. 2-mal im Jahr und nach dem 15. Juni, Abtransport des Mähgutes).

b) Als Gehölzarten sind auszuwählen aus:

Sträucher

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hagebeere), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Elaeagnus angustifolia* (Pflaumerle), *Euonymus europaeus* (Pflaumerle), *Rosa canina* (Heckenrose), *Rosa spec. (Wildrose)*, *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Volliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

Bäume

Acer campestre (Feldahorn), *Acer negundo* (Eichen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus - in Sorten (Zier-Äpfel)*, *Me-spilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlb-beere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) [Mindestanforderung: Hochstamm, 3xv, m.DB. 16-18]

Obstbäume

Tabelliert - Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR (Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12)

Wildobst - Kornelkirsche (*Cornus mas*), Quitten (*Cydonia oblonga*), Mispel (*Mespil-germanica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Echte Walnuss (*Juglans regia*), Wildpappel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*) [Mindestanforderung: Hochstamm, 3xv, m.DB. 16-18]

c) Auf den Flächen sind ausschließlich Abgrabung / Aufschüttung zulässig, die dem Schutz vor zufließendem Außengebietswasser dienen.

d) Unzulässig sind auf der Fläche:

- die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielfläche, Gerätehöfen, Mauern, etc.),
- die Einbeziehung in die benachbarte Gartennutzung,
- ein Umbruch der Vegetationsdecke,
- die Anlage von Lagerflächen

e) Einfriedungen zur freien Landschaft sind blickdurchlässig zu gestalten.

E) Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB i.V.m. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Ausgleichsmaßnahme A 4

a) Auf den im Bebauungsplan zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Standorten (vor 3 m Verschiebung) sind hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten oder einheimische Laubbauarten 2. Ord. anzupflanzen.

b) Als Arten sind auszuwählen aus:

Acer campestre (Feldahorn), *Acer negundo* (Eichen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus - in Sorten (Zier-Äpfel)*, *Mespil-germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlb-beere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) [Mindestanforderung: Hochstamm, 3xv, m.DB. 16-18]

Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR (Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12)

c) Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

- Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungsschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 - 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt).

- Laubbäume sind der freien Entwicklung zu überlassen; Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in geringem Umfang bei wesentlicher Beeinträchtigung der Nachbarschaft oder nachweislicher Gefährdung der Verkehrssicherheitspflicht zulässig.

d) Bei Abgang sind die Gehölze standortnah und artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Planperiode mit den gleichen Voraussetzungen wie bei den Neuanpflanzungen durch zu ersetzen.

F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

1. Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:

A 1 (pG) / A 2 (pG) von den Grundstückseigentümern*innen in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem angrenzenden Baugrundstück

A 2 (pG) / A 4 (pG) von der Ortsgemeinde in der ersten Planperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Walles

2. Die Maßnahmen sind zugeordnet:

A 1 (pG) / A 2 (pG) zu 100 % den jeweils betroffenen Baugrundstücken

A 2 (pG) / A 4 (pG) zu 100 % der Gesamtfläche aller Baugrundstücke

F) Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen als Informationsgrundlage für die zifflische Gesetz / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange

1. Externe Ausgleichsmaßnahme A 3

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkomposition nicht in der Satzungsbildung nachgewiesen werden.

Daher werden vom Öko-Konto der VG Südteil (Gem. Berkhof, Fl. 2, Flst. 73 t.wl.) **3.175 m²** abgebaut.

Die Ausgleichsmaßnahme ist zugeordnet

A 3 (Anteil für gemeindliche Eigentumsflächen östlich der Planstraße A: 2.634 m²)

zu 78,7 % den Baugrundstücken, zu 15,4 % beiden Planstraßen, zu 5,9 % dem Erdwall (Außengebietswasser)

A 3 (Anteil für private Eigentumsflächen westlich der Planstraße A: 541 m²)

zu 94,3 % den Baugrundstücken, zu 5,7 % der Planstraße A

2. Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Fläche ist dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Kommune und der Kreisverwaltung als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) oder durch Bauleistungsbeitrag für diese Zweckbestimmung zu sichern.

Die Maßnahmen durchführung selbst ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung zu vereinbaren.

Beide Nachweise sind vor Rechtskraft der Satzung zu erbringen.

3. Gehölzpflanzungen

a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. die §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.

b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

c) Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.

4. Bodenschutz / Baugrund

a) Das