

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

# **BEBAUUNGSPLAN der Ortsgemeinde Utscheid**

**Teilgebiet "BITBURGER STRAÙE"  
OT BUSCHT**

**FESTSETZUNGEN  
Separate Fassung**

**ENTWURF**

aktueller Stand: 21.11.2017

Fassung  
für die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

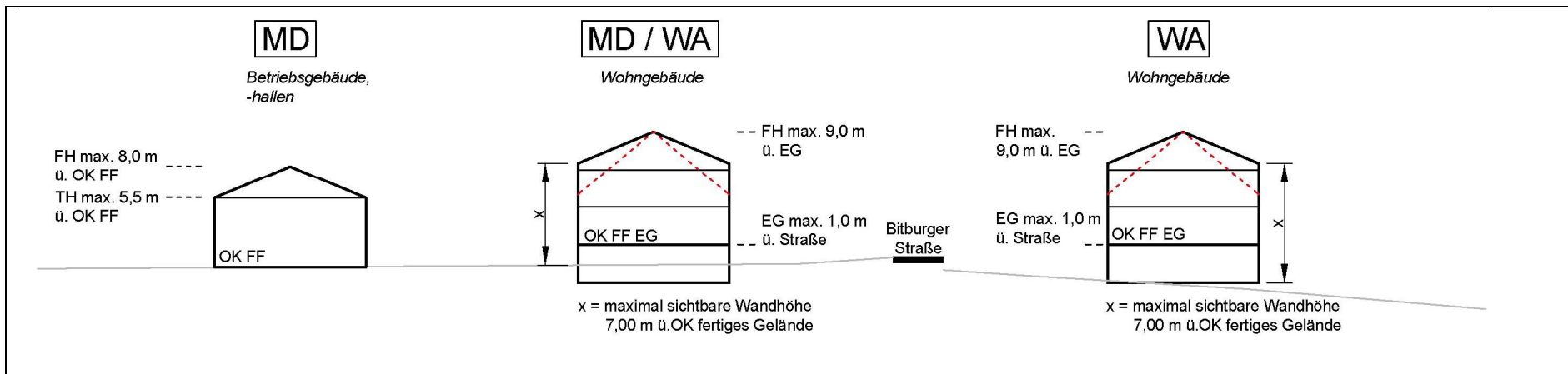
Rotmarkierungen im Text:  
Änderungen gegenüber der Fassung für die Verfahren gem. §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB

# 1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	<b>WA</b>		Art der Nutzung: MD: Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	<b>MD</b>	
Zahl der Vollgeschosse	<b>II</b>	<b>O</b>	offene Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	<b>II</b> <b>O</b> offene Bauweise
Grundflächenzahl	<b>0,4</b>	<b>E</b>	nur Einzelhäuser zulässig	Grundflächenzahl	<b>0,6</b>

## 1.2 SCHEMASCHNITTE



## 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 1 - 26 BauGB

1. Es werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) "**Allgemeines Wohngebiet**" (**WA**) gem. § 4 BauNVO und "**Dorfgebiet**" (**MD**) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

1.1. Im "**Allgemeinen Wohngebiet**" (**WA**) sind zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Arten von Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur im Wege der Ausnahme) zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO sind in den Nutzungsbereichen Ziffern 1 und 2 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2. Im "**Dorfgebiet**" (**MD**) sind zulässig (§ 5 Abs. 2 BauNVO):

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstlicher Erzeugnisse,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen,
- Tankstellen.

Abweichend von § 5 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne der § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 **Grundflächenzahl** (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1.1 Die Festsetzungen der Nutzungsschablonen gelten als Höchstmaß.

2.1.2 Überschreitungen der GRZ gem. § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig (gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO).

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im mit WA bezeichneten Bereich gem. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze auf 1,00 m über OK Fahrbahn der Bitburger Straße (K 66) festgelegt. Messpunkt ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers.

2.2.2 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 u. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs.6 LBauO:

	WA	MD	
Firsthöhe	max. 9,00 m	Wohn- und Geschäftsgebäude	max. 9,00 m
		Betriebsgebäude/-hallen	max. 8,00 m
Traufhöhe	---	Wohn- und Geschäftsgebäude	---
		Betriebsgebäude/-hallen	max. 5,50 m

Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich.

2.2.3 Für talseitig durchgängig sichtbare Wandhöhen wird, **unter Berücksichtigung der Festsetzungen nach Ziffer 2.2.2 und** mit Ausnahme von Giebelflächen und Betriebsgebäuden/-hallen, eine Maximalhöhe von 7,00 m, gemessen von OK fertigem Gelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut (vergleiche Schema-schnitte auf der Planzeichnung) festgesetzt.

## 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 sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig. **Stellplätze dürfen nur entlang der Straßenfront außerhalb der Baufenster errichtet werden.** Pro Grundstück ist auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen, **ausgenommen festgesetzte Ausgleichsflächen**, eine Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

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

Je Wohneinheit sind gem. § 9 Abs. 1, Satz 4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Kellergaragen sind § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtrampen eine Neigung von max. 10 % nicht übersteigen.

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

Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

### 1. Dachgestaltung

1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5 Abs. 2 LBauO für den Hauptbaukörper zulässig:

Wohn- und Geschäftsgebäude: geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°  
 Betriebsgebäude/ -hallen Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer bis max. 15°

Bei Ausführungen geneigter Dächer als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischer Erfordernisse zugelassen werden.

- 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite zulässig.
  - 1.3 Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer oder nicht glänzenden Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036) sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.  
Für Betriebsgebäude / -hallen kann gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dacheindeckung zugelassen werden.
- 2. Fassadengestaltung**
- 2.1 Als Fassadenmaterial sind für Wohn- und Geschäftsgebäude gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise oder Holzskelettbauweise mit Putzflächen.
  - 2.2 Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind sowohl im WA als auch im MD unzulässig.

<b>C) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB</b>
--

1. **Oberflächenbefestigung**  
Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..  
**Ausnahme: Im MD-Gebiet gilt dies nicht für Flächen, für die auf Grund nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.**
2. **Geländemodellierung**  
Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:
  - Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils max. 2,0 m durch  $\geq 0,5$  m breite Bermen zu staffeln
  - Stützmauern ab 1,5 m Höhe und 3 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind durch nach oben wachsende oder nach unten hängende Pflanzen (mind.1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen.
  - Ausnahmen gelten bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen.
3. **Ausgleichsmaßnahme A 1 (§§ 1 a, 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)**  
Auf den im Bebauungsplan mit **A 1** gekennzeichneten privaten Grünflächen sind auszuführen und auf Dauer zu erhalten:
  - Anpflanzung von mind. 1 mittelgroßer Laubbaum und 20 Laubsträucher (Anteil Ziergehölze: max. 20 %) je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken.  
Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
  - Die gehölzfreien Flächen sind als Wiese max. 2-mal im Jahr (nach 15. Juni d.J.) zu mähen, als naturnahe Staudenrabatte oder als Eigenentwicklungsfläche ohne Pflege anzulegen.
  - Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.), die Einbeziehung der Ausgleichsfläche in die hausnahen Grünanlagen oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist auf diesen Flächen unzulässig.
  - **Für eine Einfriedung an der Grenze zur freien Landschaft ist ein blickdurchlässiger Zaun zu verwenden.**
  - Die Fläche wird entsprechend der Breite der neuen Baugrundstücke aufgeteilt und bleibt mit diesen funktional verbunden.

#### 4. **Ausgleichsmaßnahme A 2** (§§ 1 a, 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan mit **A 2** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind auszuführen und auf Dauer zu erhalten:

- Nach Bodenvorbereitung ist auf der Ackerfläche eine artenreiche Wiesensaatgutmischung (mind. 30 % Kräuter) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Variante 1: Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung aus der Herkunftsregion 9 einzusäen.
- Die gehölzfreie Fläche ist nachfolgend extensiv zu bewirtschaften:
  - mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Aufnahme und Verwertung des Mähgutes oder
  - Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei temporärer Beweidung und max. 0,6 RGV / ha bei ganzjähriger Beweidung; keine Zufütterung (Ausnahme: Mineralstoffe)
  - Verzicht auf flächigen Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel
  - Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch
  - Verzicht auf Mulchen

Die festgesetzte Art der Grünlandnutzung muss auf Dauer gewährleistet bleiben.

- Auf der Fläche sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger; Abdecken mit Rindenmulch) 13 Stk Hochstamm-Obstbäume lokaler Sorten im versetzten, 12 x 12 m Verband anzupflanzen. Als Sorten sind einheimische Most- und Tafelobstsorten [Hochstamm, 3xv, m. Db, 10-12] zu verwenden.

Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen (Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibock mit Drahtumwicklung oder Stammhosen für Stamm).

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

Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist die Düngung erforderlich, erlaubt ist hierfür die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich.

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

Entlang der K 66 müssen Bäume zum befestigten Fahrbahnrand mind. einen Abstand von 7,5 m aufweisen.

- **Die Errichtung baulicher Anlagen auf der Fläche, mit Ausnahme eines herkömmlichen Weidezaunes, ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung eines Viehunterstandes zugelassen werden.**

Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Aufschüttung der Flächen ist unzulässig.

#### 5. **Ausgleichsmaßnahme A 3** (§§ 1 a, 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan mit **A 3** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind auszuführen und auf Dauer zu erhalten:

- Entlang des Wirtschaftsweges ist ein Bewirtschaftungsstreifen von 2-3 m freizuhalten, der nachfolgend max. einmal im Jahr gemäht/gemulcht werden kann.
- Auf den folgenden 3 m Breite wird eine 2-reihige, geschlossene Hecke aus Bäumen (mind. 10 %) und Sträuchern einheimischer (Herkunftsregion 4) Laubarten im 1 x 1 m Verband angepflanzt. Es sind mind. 5 Arten auf 10 lfm zu verwenden. Zum Schutz vor Wild- und Viehverbiß ist die Hecke mit einem Schutzgatter einzuzäunen, das entfernt werden kann, wenn die Gehölze eine ausreichende Größe haben. Die Hecke bleibt nachfolgend der freien Entwicklung überlassen.
- Auf den in der Satzungskarte markierten Standorten sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger; Abdecken

mit Rindenmulch) 6 Stk Wildobstarten [Hochstamm, 3xv, m. Db, 10-12] anzupflanzen.

Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverbiss zu schützen (Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibock mit Drahtumwicklung oder Stammhosen für Stamm).

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

Entlang der K 66 müssen Bäume zum befestigten Fahrbahnrand mind. einen Abstand von 7,5 m aufweisen.

- Die gehölzfreie Fläche ist nachfolgend extensiv zu bewirtschaften:
  - mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Aufnahme und Verwertung des Mähgutes oder
  - Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei temporärer Beweidung und max. 0,6 RGV / ha bei ganzjähriger Beweidung; keine Zufütterung (Ausnahme: Mineralstoffe)
  - Verzicht auf flächigen Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel
  - Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch
  - Verzicht auf Mulchen

Die festgesetzte Art der Grünlandnutzung muss auf Dauer gewährleistet bleiben.

<b>D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB</b>
---

1. Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:
  - A 1 von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes auf dem betroffenen Baugrundstück
  - A 2 / A 3 von der Ortsgemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes
2. Die Maßnahmen sind zugeordnet
  - A 1 zu 100 % dem jeweiligen Baugrundstück
  - A 2 / A 3 zu 100 % dem gesamten Baugebiet

<b>E) Ausnahmen ( § 31 Abs. 1 BauGB)</b>
--

1. Für die im Verlauf der „Bitburger Straße“ erforderlichen Grundstückszufahrten ist eine Unterbrechung der Straßenseitenflächen auf maximal jeweils 5,0 m zulässig. Der vorhandene Graben ist hierbei mit einem nach unten offenen Querungsbauwerk zu überbrücken. Hierzu ist eine Dienstbarkeit zur Herstellung des Bauwerkes erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung müssen die Anlieger tragen. Eine entsprechende Vereinbarung muss mit dem Straßenbaulastträger abgeschlossen werden.

<b>Hinweise</b>
-----------------

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 Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

### 1. Formal-rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag (A 2 und A 3) oder durch Baulasteintrag (nur bei A 1) zu sichern.

Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages (A 1) bzw. vor Rechtskraft des B-Planes (A 2 und A 3) zu erbringen.

### 2. Bepflanzungen

- 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.
- d) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
- e) Es wird empfohlen, sichtbare Wände von Gewerbebauten, die auf einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> keine Öffnungen oder konstruktive Gliederungen aufweisen, durch Rankpflanzen flächig zu begrünen.
- f) Für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

#### Großkronige Bäume

*Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie), *Aesculus x carnea* (Scharlach-Rosskastanie), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Marone), *Ginkgo biloba* (Ginko), *Juglans regia* (Walnuss), *Maulbeerbaum* (*Morus alba* oder *Morus nigra*), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde)

#### Mittel- bis kleinkronige Bäume

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

#### Strauchpflanzungen / Hecken

*Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

#### Tafelobstbäume

Sorten s. <http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf>

#### Wildobstbäume

*Ess-Kastanie* (*Castanea sativa*), *Kornelkirsche* (*Cornus mas*), *Quitte* (*Cydonia oblonga*), *Mispel* (*Mespilus germanica*), *Eberesche* (*Sorbus aucuparia*), *Speierling* (*Sorbus domestica*), *Echte Walnuss* (*Juglans regia*), *Wildapfel* (*Malus sylvestris*), *Wildbirne* (*Pyrus communis*)



Wand- bzw. Mauerbegrünung

*Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde), *Clematis montana* – in Sorten (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Jasminum nudiflorum* (Winterjasmin), *Parthenocissus tricuspidata* oder *P. quinquefolia* (Wilder Wein), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Rosa spec.* (Kletterrosen), *Vitis vinifera* (Hausrebe)

**3. Gesundheitsschutz**

Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) bis lokal hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) vor, das zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

**4. Bodenschutz / Altlasten**

a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

b) Für Bebauung in hängigem oder rutschgefährdetem Gelände werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau folgende Empfehlungen gegeben:

- die Anschnittshöhe sollte begrenzt werden (z.B. <1,5 m Höhe),
- durch die Bebauung sollten keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufgebracht werden (Kräftegleichgewicht),
- Neubauten sollten in setzungsunempfindlicher Bauweise und mit einer versteiften Gründung ausgeführt werden,
- auf Versickerungsanlagen und/oder Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.

c) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

d) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

e) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

**5. Altbergbau**

Das Plangebiet liegt im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern "Hoffnungsthal III und IV" und "Neue Henriette".

Sollten während der Bauarbeiten auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

## 6. Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- a) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Verdunstung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen Teichen oder eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass, das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Der gedrosselte Notüberlauf muss breitflächig und schadlos in die angrenzenden Flächen abgeleitet werden.
- b) Die Bemessung der Rückhalteinrichtungen, Einstellungen der Drosseln und Ableitung des Notüberlaufes ist unter Hinweis auf die spezifischen Vorgaben des Entwässerungskonzeptes auszulegen und im Bauantrag nachzuweisen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den VG-Werken / der Genehmigungsbehörde wird empfohlen.
- c) Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- d) Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses ist ggfs. der Einsatz einer privaten Hebeanlage für die Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

## 7. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Jahr 2017 in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebiet (Zone III). Daher sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden-Anlagen oder Errichtung von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnungsbrunnen sind nicht zulässig.
- Die Errichtung von Erdwärmekollektoren-Anlagen bedarf einer Genehmigung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) ist zu beachten. Das betrifft z.B. die Lagerung von Heiz- und Dieselöl sowie Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln.

## 8. Immissionen

Durch die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

## 9. Denkmalschutz

- a) **Im Planungsbereich bzw. der Umgebung sind Siedlungszeugnisse unbekannter Ausdehnung (Fundstellen Utscheid 4 und 6) zu erwarten, die im Rahmen der Bauausführungen zu berücksichtigen sind.**
- b) Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel:

0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

#### **10. Ressourcenschutz**

- a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosselem Ablauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll.
- b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

#### **11. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

#### **12. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**

Unter Umständen werden Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um erforderliche Sicherheitsabstände einhalten zu können und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

#### **13. Klassifizierte Straßen / Verkehrssicherheit**

- a) Das Plangebiet tangiert die anbaufreie Zone der klassifizierten Straße K 66.
- b) Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinster Weise beeinträchtigt werden.
- c) Im Einfahrtbereich der Grundstücke auf klassifizierte Straßen sind innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke die Anlage von Parkplätzen / Stellplätzen oder Mauern / Zäunen / Bepflanzungen über 0,8 m Höhe unzulässig.
- d) Hinsichtlich geplanter Anpflanzungen entlang der freien Strecke klassifizierter Straßen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (kurz RPS) einzuhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen haben in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei zu erfolgen.

Diese Textfestsetzungen in separater Fassung sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet: "Bitburger Straße" der Ortsgemeinde Utscheid.

**-Ausfertigung-**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bauleitplanes werden bekundet.

**Utscheid, .....2018**

**(S)**

---

**Johann Reuter**  
(Ortsbürgermeister)