



# Ortsgemeinde Idesheim

## Bebauungsplan „Im Beisel“

**Textliche Festsetzungen**  
**Stand: 13. März 2024**

**Entwurf**

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>3</b>
1.2.1	Grundflächenzahl .....	4
1.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	4
1.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	4
<b>1.3</b>	<b>HÖHENLAGE</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5</b>	<b>BAUWEISE</b> .....	<b>5</b>
<b>1.6</b>	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1.7</b>	<b>FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1.8</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN</b> .....	<b>6</b>
<b>1.9</b>	<b>ABLEITUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</b> .....	<b>6</b>
<b>1.10</b>	<b>FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>6</b>
<b>1.11</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN</b> .....	<b>6</b>
1.11.1	Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken: Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung.....	6
1.11.2	Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen .....	7
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>SACHLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>8</b>
<b>2.2</b>	<b>ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 88 ABS. 1 NR. 1 LBAUO)</b> .....	<b>8</b>
2.2.1	Dachform und -neigung.....	8
2.2.2	Dacheindeckung .....	8
2.2.3	Fassaden und Wandgestaltung .....	8
<b>2.3</b>	<b>WERBEANLAGEN</b> .....	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b> .....	<b>9</b>
<b>2.5</b>	<b>EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>14</b>

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß Eintrag zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungsart festgesetzt:

### **WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**

#### **I. Allgemein zulässig sind**

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen<sup>1</sup>.

### **MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**

#### **I. Allgemein zulässig sind**

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

#### **II. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:**

1. Tankstellen<sup>1</sup>,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1

<sup>1</sup> Ausgenommen sind Tankstellen, welche dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen. Entsprechende „Elektrotankstellen“ sind als „Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB allgemein zulässig.

BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone im **Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,4** und im **Mischgebiet (MI) mit 0,6 als Höchstgrenze** festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6 (WA), bzw. 0,8 (MI) überschritten werden.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit **2 Vollgeschossen als Höchstgrenze** festgesetzt.

### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

#### Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Gebäudehöhe, als Höchstmaße unterschiedlich festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Gebäudehöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, zu erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks<sup>3</sup> und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.

- Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.
- Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende „Allgemeine Wohngebiet“ gelten folgende Höchstwerte:

maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>): 7,50 m

maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>): 10,50 m

- Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende „Mischgebiet“ gilt folgender Höchstwert:

maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>): 10,50 m

<sup>3</sup> Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

### 1.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bestimmt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über der Höhe der angrenzenden zu erschließenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse, in Gebäudemitte, liegen.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zulässig.

### 1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.

### 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf zwei beschränkt.<sup>4</sup>

### 1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden.

Garagen müssen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Größe der Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf maximal 50 m<sup>3</sup> umbauten Raums pro Grundstück begrenzt.

<sup>4</sup> Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergelagert und auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergelagert jedoch nicht auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen für das aneinandergelagerte Doppelhaus.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

## 1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Verkehrsflächen als öffentliche und private Straßenverkehrsflächen sowie als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Verkehr) festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

## 1.9 Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Flächen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die schadloose Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser in Mulden, Erdbecken oder künstlichen Bauwerken sicherzustellen.

## 1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen sowie deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist.

Hierfür kommen offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge in Frage.

## 1.11 Grünordnerische Maßnahmen

### 1.11.1 Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken: Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke / Straßenraumbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße<sup>5</sup> mindestens 1 Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten „Anhang / Pflanzlisten“, auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können. Hiervon ist zur Straßenraumbegrünung mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

<sup>5</sup> Für die Pflanzverpflichtungen je „angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße“ gilt folgendes:

Bei Grundstücken von 400 m<sup>2</sup> (= Mindestgröße) bis zu 500 m<sup>2</sup> Größe sind 1 Laubbaum oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen, bei Grundstücken von mehr als 500 m<sup>2</sup> bis zu 1.000 m<sup>2</sup> 2 Laubbäume und / oder Obsthochstämme (also insg. 2 Bäume) regionaler Sorten und 10 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen, usw.

### 1.11.2 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

*(§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a BauGB sowie §§ 13-18 BNatSchG)*

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlage auf den privaten Baugrundstücken folgt. Sie werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

### 2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, KFZ-Stellplätze und Grundstücksflächen.

### 2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.2.1 Dachform und -neigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sowohl für die Hauptkörper als auch für Nebenkörper wie Garagen und überdachte Stellplätze sowohl geneigte Dachformen bis maximal 45° als auch Flachdächer zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachform und -neigung einheitlich auszuführen. Alle Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

#### 2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung zulässig sind

- Natur- und Kunstschiefer sowie Dachpfannen / -ziegel in den Farbbereichen dunkelgrau / anthrazit bis schwarz, dunkelbraun sowie ziegelrot bis rotbraun in matter Ausführung,
- Stehfalz-Metalleindeckungen in patiniertem zink- und anthrazitfarbenem Blech und
- begrünte Dächer.

Die Verwendung glänzender Materialien für die Dacheindeckung ist unzulässig.

Dacheindeckungen bei Doppelhäusern sind in einer einheitlichen Färbung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können in Dachflächen integriert werden.

#### 2.2.3 Fassaden und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind als Putz- und / oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

Zusätzlich ist die Verwendung von Metallpaneelen in untergeordnetem Umfang, bis zu 20 % der jeweiligen Ansichtsfläche der Fassade zulässig.

Glänzende und glasierte Fassadenmaterialien sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig. Unzulässig sind zudem Lacke oder Ölfarben.

Ebenfalls nicht zulässig sind Holzblockhäuser in Vollstambbauweise und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen.

### 2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden.

Je sichtbar in Erscheinung tretender Fassade ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf ein Maß von maximal 1 m<sup>2</sup> begrenzt.

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Freistehende Werbeträger dürfen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) diese Höhe nicht überschreiten.



Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und dauerhafte Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

## 2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Vorgärten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Mulch, Hackschnitzel, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Geschlossene Stein- und Schotterlagen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.

Private bewegliche Müllbehälter sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

## 2.5 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische, lebende Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beeresträucher), Natursteinmauern, Gabionen sowie Holzzäune bis max. 2,00m Höhe zulässig.

Metall- und Drahtzäune können zugelassen werden, wenn Sie in Hecken oder Sträuchern integriert angebracht werden und optisch nicht in Erscheinung treten.

Einfriedungen auf der straßenzugewandten Seite dürfen bis zur vorderen Baugrenze eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab der tatsächlich ausgebauten unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Stützmauern zur Terrassierung der Geländeoberfläche darf eine sichtbare Höhe von 1,00 m nicht überschritten werden.

### 3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere das Eingreifen in die auf den Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen, können möglicherweise artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden. Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, hier insbesondere Abs. 1 „Zugriffsverbote“ sowie des § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

2. Bei Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sowie ähnlichen Geräten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA), insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)) sicherzustellen. Vor deren Errichtung und Inbetriebnahme ist dies durch entsprechende Belege im Zuge des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

3. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen der RAS 06 - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - anzuwenden.
4. Um den in der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 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.
5. Bei der Herstellung von Straßen ist die "Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" in der Fassung vom 13.11.2006 zu beachten.
6. Für den Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die K 30 und K 27 sind nach der RAL (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen) ausreichend Sichtflächen von 70,00 m nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten.
7. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
8. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
9. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
10. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

11. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.
12. Auf die sorgfältige Standortsauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
13. Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
14. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) 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 des Eifelkreises Bitburg-Prüm 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. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16 - 21 DSchG RLP).

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

15. Bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude sollten über die verbindlichen Festsetzungen hinaus die ortsüblichen Gestaltungsmerkmale berücksichtigt werden.
16. 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.
17. Der 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu beachten.
18. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 57 und 58 LWG in Verbindung mit § 55 WHG zu beachten.
19. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995) 'Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier' zu beachten.
20. Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen.
21. Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die

hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

**Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes  
„Im Beisel“  
der Ortsgemeinde Idesheim.**

Idesheim, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

Werner Kreinz (Ortsbürgermeister)

---

**Ausfertigung**

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

Idesheim, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

Werner Kreinz (Ortsbürgermeister)

---

## 4 Anhang

### Randeingrünung:

#### Sträucher:

*Sträucher, mind. 2x verpflanzt, mind. 60 cm hoch:*

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

### Innere Durchgrünung:

#### Laubbäume:

*Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:*

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Gewöhnliche Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

#### Sträucher:

*Sträucher, mind. 2x verpflanzt, mind. 60 cm hoch:*

Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

**Anlegen einer Streuobstwiese:**

*Obsthochstämme (Apfel / Birne / Zwetschge)*

**Apfelsorten:**

Bohnapfel  
Boskoop  
Winterrambour  
Eiserapfel  
Kaiser Wilhelm  
Schafsnase  
Luxemburger Renette

**Birnensorten:**

Pleiner Mostbirne  
Sievenicher Mostbirne  
Nägelschesbirne  
Pastorenbirne  
Alexander Lukas  
Schweizer Wasserbirne

**Zwetschge / Mirabelle:**

Hauszwetschge  
Wangenheimer Frühzwetschge  
Bühler Frühzwetschge  
Ortenauer

**Anlegen einer Streuobstwiese (externe Kompensation):**

*Obsthochstämme (Apfel / Birne):*

**Apfelsorten:**

Bohnapfel  
Klarapfel  
Boikenapfel  
Boskoop  
Winterrambour  
Eiserapfel  
Kaiser Wilhelm  
Schafsnase  
Luxemburger Renette  
Wiesenapfel

**Birnensorten:**

Gellerts Butterbirne  
Pleiner Mostbirne  
Sievenicher Birne  
Nägelschesbirne