



Ortsgemeinde Rittersdorf

Bebauungsplan „Beim Königskreuz“

Textliche Festsetzungen

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem.
§4 Abs. 2 BauGB

Dezember 2022



Inhaltsverzeichnis

1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO).....	4
1.2.1	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BAUNVO I. V. M. § 17 BAUNVO)	4
1.2.2	HÖHE UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BAUNVO)	4
1.2.3	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BAUNVO).....	5
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
1.3.1	BAUWEISE.....	5
1.3.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	5
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	5
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
1.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	5
1.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
1.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	6
1.10	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote	6
1.11	Sonstige grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen	8
2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	10
2.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen.....	10
	DACHFORM	10
	DACHNEIGUNG	10
	DACHEINDECKUNG	10
	DACHAUFBAUTEN.....	10
	ÄUßERE GESTALTUNG.....	10



WERBEANLAGEN	10
2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 10 Abs. 4 LBauO)	11
2.3 Gestaltung von Einfriedigungen	11
2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	11
2.5 Stützmauern	11
2.6 Abfallbehälter	11
2.7 Stellplätze und Garagen.....	11



1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird für das Plangebiet folgende Nutzungsart festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:

- 1) Wohngebäude
- 2) die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 3) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- 1) Anlagen für Verwaltungen
- 2) Gartenbaubetriebe
- 3) Tankstellen

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)

- GRZ = 0,4
- Eine Überschreitung der GRZ ist bis zu 50 vom Hundert für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

1.2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für Gebäude mit geneigten Dächern wird festgesetzt:

- FH_{\max} = Maximale Firsthöhe

Für Gebäude mit Flachdächern wird festgesetzt:

- GH_{\max} = Maximale Gebäudehöhe.

$FH_{\max} = 11\text{m}$

$GH_{\max} = 8\text{m}$

Höhenbezugspunkt:

- Bezugspunkt FH_{\max} und GH_{\max} , = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF EG)
- Höhenlage OKFF EG = Höhe am Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie, Höhe Oberkante Endausbau) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudemitte
- Die OKFF EG darf auf der gesamten straßenseitigen Breite des Grundstückes nicht unterhalb der Straßenbegrenzung liegen. Sie darf nicht mehr als 0,50 m über den Bezugspunkt – gemessen ab der höchsten angrenzenden Verkehrsfläche - hinausragen.



1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- Kellergeschosse sind generell nicht zulässig

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO).

1.3.1 Bauweise

- o – offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO beschrieben.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und 14 Abs. 1 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. v. § 14 BauNVO sind im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zu errichten. Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Maximal 2 Wohneinheiten pro Haus bzw. Doppelhaushälfte

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Die 15m Bauverbotszone entlang der Kreisstraße ist gemäß §22 LStrG freizuhalten.
- Die Ein- bzw. Ausfahrten der Wohngrundstücke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
- Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen neben den Einfahrts- bzw. Ausfahrtsbereichen eine Höhe von 0,7 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.
- Ansonsten gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung in Verbindung mit dem Nachbarrechtsgesetz.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche der K67 und Zufahrt in das Plangebiet
- Planstraße A
- Planstraße B



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Rad- und Gehweg (bei Regenrückhaltebecken)
- Wirtschaftsweg 1 (asphaltiert)
- Wirtschaftsweg 2 (unbefestigt)

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die in der Planzeichnung dargestellten oberirdischen und unterirdischen Leitungen ist ein Schutzstreifen entsprechend der Vorgaben des Versorgungsträgers einzuhalten.

1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und 16 BauGB)

Gemäß Plandarstellung werden Flächen für die Bewirtschaftung und Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

1.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind auf den nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mindestens 50% der Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- Dachflächen die für Solarwärmekollektoren/Solarthermie genutzt werden können auf die Solarmindestfläche angerechnet werden

1.11 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

A1: Anlage und Pflege extensiv genutzter Fettwiesen

Die Flächen sind mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. Oktober erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist nicht zulässig.

A2: Naturnahe Gestaltung der Außengebietsgräben und Rückhaltemulden

Die Gräben zur Ableitung des Außengebietswassers und die Rückhaltemulde sind naturnah, mit möglichst flachen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:3) auszuformen. Graben und Mulde sind



unverzüglich nach Fertigstellung mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte einzusäen.

Die Gräben und die Rückhaltemulde sind nach Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich, zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind untersagt. Die Anlagen sind von Einträgen (z. B. Laub) freizuhalten und vor Bodenverdichtungen (z. B. durch Nutzung als Lagerplatz, Befahren etc.) zu schützen.

A3: Durchgrünung des Wohngebietes

Auf jedem Baugrundstück müssen pro angefangene nicht überbaubare 300m² Grundstücksfläche 1 Hochstammlaubbaum und 5 Hecken gepflanzt werden. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzliste).

Die Bäume und Hecken sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölzschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken auf den Privatgrundstücken hat in der 1. Pflanzperiode (Oktober bis März) nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses zu erfolgen.

Pflanzlisten

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Hecken ist ausschließlich die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Sie sind gemäß Textfestsetzungen umzusetzen.

Für die Anpflanzung der Bäume und Hecken können die unten genannten Arten verwendet werden.

Baumanpflanzungen (A3):

Pflanzqualitäten: StU 12-14 m.B.

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Echte Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>



Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Heckenanpflanzungen (A3):

Pflanzqualitäten: verpflanzt, mind. 80-100 cm, 3-4 Triebe.

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Vorschläge für heimische Hochstammobstbäume (A3):

Apfelsorten:	Birnensorten:	Süßkirschen:	Pflaumen:
Apfel von Groncels Boikenapfel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetschge
Großer Rheinischer Bohnapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpel	Löhrpflaume
Geflammt Kardinal	Poiteau Wasserbirne	Schneiders Späte Knorpel	
Gelber Bellefleur			
Graue Herbstrenette			
Danziger Kantapfel			
Haux Apfel			
Landsberger Renette			
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Eiserapfel			
Signe Tilish			

Hinweis:

Es sind bei den Pflanzungen die gesetzlichen Abstände gemäß §§ 44-47 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

1.12 Sonstige grünordnerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135a BauGB)



Die Grünflächen (A 1) sind in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (A2) sind vor der Nutzungsfähigkeit der ersten, in die Rückhaltemulde entwässernde bauliche Anlage herzustellen. Vor Inbetriebnahme ist eine geschlossene Grasnarbe zu entwickeln.

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken auf den Privatgrundstücken hat in der 1. Pflanzperiode (Oktober bis März) nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses zu erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 100% den Eingriffen zugeordnet, die durch die Bebauung im Wohngebiet „Beim Königskreuz“ verursacht werden.



2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAU- ORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächer, Flachdächer sowie Pultdächer mit einem maximalen Versatzmaß von 2,50 m zulässig.

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für geneigt Dächer Dachneigungen von Hauptgebäuden von 11° bis 45° zugelassen.

Dacheindeckung

Für Wohngebäude ist die Dacheindeckung mit Faserzementwellplatten und mit Trapezblech unzulässig.

Die Dacheindeckung ist in jeweils nur einer dunkelfarbigem (z.B. anthrazit, braun, grau, schwarz) oder rötlichen einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.

Glänzende, blendende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Für untergeordnete Teilbereiche (Dachrandeinfassungen, Gaubeneinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer) ist die Verwendung von Zink- bzw. Titanblech oder Kupfer zulässig. Eine Dachdeckung aus Glas ist nur ausnahmsweise zulässig und darf ein Fünftel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen) dürfen in die Dachflächen integriert werden. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Gesamtbreite von zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite. Ihre Firstlinie soll, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (Schornsteine, Antennen), mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteiles liegen. Sie müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.

Die maximale Breite von Dachgauben darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Dacheindeckung der Dachaufbauten ist in Farbe und Material an das Hauptdach anzupassen.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig. Fledermausgauben sind nicht zugelassen.

Äußere Gestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Holz auszuführen. Holzhäuser in Vollstambbauweise sind jedoch unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden nur für zulässige Nutzungen entsprechend des Punktes 1.1 der textlichen Festsetzungen, und zwar ausschließlich eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit bis zu einer Größe von 1,50 m² pro Gebäude, zugelassen. Werbeausleger sind so anzuordnen, dass die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.



Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 10 Abs. 4 LBauO)

Nicht überbaute Flächen sind flächig zu bepflanzen. Eine Befestigung, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränkt ist nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche dies erfordert.

2.3 Gestaltung von Einfriedigungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedigungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Rotbuche), Natursteinmauern, Holzzäune sowie lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an Erdgeschoss-, Straßen- und Geländehöhen zulässig. Böschungen sind nur in den Grenzen der privaten Grundstücke zulässig.

2.5 Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb der Grenzen der privaten Grundstücke bis zu einer Höhe von 1m, einschließlich der Umwehrung bezogen auf die natürliche Geländeoberkante (GOK) gemäß der LBauO, zulässig. Sie sind als Natursteinmauerwerk oder als Betonmauer mit Natursteinverblendung oder mit Begrünung auszubilden.

Hinweis:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauer als auch der Einfriedigungen ist die natürliche an die bauliche Anlage angrenzende Geländeoberfläche. Die Bestimmungen der LBauO, bspw. in Bezug auf Abstandsflächen, und die des LNRG sind zu beachten.

2.6 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind hinter den vorderen Baugrenzen vorzusehen.

2.7 Stellplätze und Garagen

- Je Wohneinheit sind auf dem dazugehörigen Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.



HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Die Garagen für Kraftfahrzeuge und sonstige Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzupassen. Dies gilt auch, wenn Garagen auf verschiedenen Grundstücken aneinandergelagert werden sollen bezüglich der äußeren Gestaltung, der Höhenlage und Bauflucht.
2. Für die Gestaltung der Straße sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06“ anzuwenden.
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 19731 und DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
4. Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen.
5. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu beachten.
6. Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 4020 einzuholen.
7. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
8. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
9. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
10. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
11. Versickerungsflächen sind freizuhalten von Lagermaterial, Bauschutt und sonstigen Ablagerungen. Dem Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen ist vorzubeugen.
12. Als weitere Maßnahme zum Rückhalt von Niederschlagswasser und damit der hydraulischen Entlastung der zentralen Versickerungsmulde wird der Einbau von sog. Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken zur Brauchwassernutzung mit zusätzlichem Volumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser empfohlen.
13. Die Satzungsvorschriften des Trägers der Abwasserbeseitigung (Verbandsgemeindewerke Bitburg-Land) sind zu beachten.
14. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten 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, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum, Tel: 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalfachbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0, info@bitburgpruem.de) oder der Stadtverwaltung 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.
15. 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.
16. Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein lokal erhöhtes bis hohes Radonpotential ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes im Rahmen der konkreten Objektplanung werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge und Temperatur



verantwortlich. Nur so können aussagekräftige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird vom LGB angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

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

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz in Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Ferner steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

17. Luft/Wasser-Wärmepumpen

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Klimageräte in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein - auch unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsgerechter Standort auszuwählen, ein bzw. mehrere Gerät(e) nach dem Stand der Technik zu installieren und u. U. ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

18. Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderliche Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.



Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Beim Königskreuz“ der OG Rittersdorf

Rittersdorf, den _____

Dr. Holger Klein
(Ortsbürgermeister)