

Teil A: Planzeichnung - Bebauungsplan "Beim Königskreuz" in der Ortsgemeinde Rittersdorf



Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO 2017 und PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) 3.5. Baugrenze	Elektrizität 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (z.B. durch die Anlage von Bäumen und Sträuchern) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) 6.1. Straßenverkehrsflächen	9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) 9. Öffentliche Grünflächen	15. Sonstige Planzeichnungen 15.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
6.2. Straßenbegrenzungslinie 6.2. Straßenbegrenzungslinie	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Teil B: Textteil

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:

Algemeines Wohngebiet (WA)

Algemein zulässig sind:

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

Ausnahme zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- 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:

PH_{max} = Maximale Firsthöhe

Für Gebäude mit Flachdächern wird festgesetzt:

GH_{max} = Maximale Gebäudehöhe.

PH_{max} = 11m

GH_{max} = 8m

Höhenbezugspunkt:

Bezugspunkt PH_{max} und GH_{max} = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF EG)

Höhenlage OKFF EG = Höhe am Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie, Höhe Oberkante Endaufbau) 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

- 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 Abkühlung 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 § 32 LStVG freizuhalten.
- Die Ein- bzw. Ausfahrten der Wohngrundstücke sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten.
- Staudächer, Hecken und Einfriedungen dürfen neben den Einfriedungs- bzw. Ausfahrtbereichen 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 K87 und Zufahrt in das Plangebiet
- Planstraße A
- Planstraße B

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Rast- und Gehweg (bei Regenrückhaltebecken)
- Wirtschaftsweg (asphaltiert)
- Wirtschaftsweg (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 Planzeichnung 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 (§ Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1. 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 erneuerbaren Solarenergie auszustatten (Solarmodulfäche).

2. Dachflächen, die für Solarwärmekollektoren/Solarthermie genutzt werden können auf die Solarmodulfäche 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: Anlagen und Pflege externer genutzter Festwiesen

Die Flächen sind mit autochthonen, krautreichem 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 zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Der Einsatz

Teil B: Textteil

von Düngern und Pestiziden ist nicht zulässig.

A2: Naturnahe Gestaltung der Außengrabenränder und der Rückhalteflächen

Die Gräben zur Ableitung des Außengrabenränder und die Rückhalteflächen sind naturnah, mit möglichst flachen Böschungserosionen (1:2 bis 1:3) auszuführen. Gräben und Mulden sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Planziele).

Die Gräben und die Rückhalteflächen 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 Eintreibern (z. B. Laub) freizuhalten und vor Bodenverdrichtungen (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 Hochstammbaum und 5 Hecken gepflanzt werden. Zulässig sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (vgl. Planziele).

Die Bäume und Hecken sind dauerhaft in guten Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Planperiode 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. Planperiode (Oktober bis März) nach Gebrauchsfähigkeit 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 Teillisten festzusetzen.

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

Baumartpflanzungen (A3):

Pflanzqualitäten: STU 12-14 m B.

Robuste: *Fagus sylvatica*

Winterlinde: *Tilia cordata*

Sommerlinde: *Tilia platyphyllos*

Gemeine Esche: *Fraxinus excelsior*

Echte Walnuss: *Juglans regia*

Flatterulme: *Ulmus laevis*

Bergulme: *Ulmus glabra*

Feldulme: *Ulmus minor*

Bergahorn: *Acer pseudoplatanus*

Spitzahorn: *Acer platanoides*

Feldahorn: *Acer campestre*

Hainbuche: *Carpinus betulus*

Espe: *Populus tremula*

Vogelkirsche: *Prunus avium*

Traubeneiche: *Quercus petraea*

Stieleiche: *Quercus robur*

Eberesche: *Sorbus aucuparia*

Elsebene: *Sorbus torminalis*

Kornelkirsche: *Cornus mas*

Holzahorn: *Malus sylvestris*

Nispel: *Mespilus germanica*

Kirschpflaume: *Prunus cerasifera*

Speierling: *Sorbus domestica*

Heckenanpflanzungen (A3):

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

Feld-Ahorn: *Acer campestre*

Hase: *Corylus avellana*

Hainbuche: *Carpinus betulus*

Zweigflügel Weiden: *Crataegus laevigata*

Roter Hartiegel: *Cornus sanguinea*

Pflaumenhecke: *Elaeagnus europaeus*

Liguster: *Ligustrum vulgare*

Rote Heckenkirsche: *Lonicera xylosteum*

Schliehe: *Prunus spinosa*

Hindrose: *Rosa canina*

Wolliger Schneeball: *Viburnum lentana*

Gemeiner Schneeball: *Viburnum opulus*

Schwarzer Holunder: *Sambucus nigra*

Trauben Holunder: *Sambucus racemosa*

Vorschläge für heimische Hochstammobstbäume (A3):

Apfelsorten: Apfel von Grönzelle Borkenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Geflammer Kardinal, Geber Bellefleur, Graus Hartstoppel, Danziger Kantapfel, Haus Apfel, Landsberger Renette, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Eiersapfel, Signe Tilsch

Birnsorten: Gelber Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Poiteau Wasserbirne

Südkirschen: Braune Leberkirsche, Große Schwarze Knapel, Schneiders Späte Knapel

Pflaumen: Hauszwetsche, Lohrpflaume

Hinweis:

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

1.12 Sonstige gründerische Festsetzungen, zeitliche Umsetzung und Zuordnung von Bauplanungsmaßnahmen

Die Bauplanungsmaßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 13a BauGB) sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Grünflächen (A 1) sind in der 1. Planperiode 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 Rückhaltefläche entwässernde bauliche Anlage herzustellen. Vor Inbetriebnahme ist eine geschlossene Gasröhre zu entwickeln.

Die Anpflanzung der Bäume und Hecken auf den Privatgrundstücken hat in der 1. Planperiode (Oktober bis März) nach Gebrauchsfähigkeit 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 Außere Gestaltung von baulichen Anlagen und von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern, Flachdächern sowie Pultdächern 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° zulässig.

Dachdeckung

Für Wohngebäude ist in jeweils nur einer dunkelfarbenen (z.B. anthrazit, braun, grau, schwarz) oder rötlichen einheitlichen Farbung pro Gebäude auszuführen.

Ganzende, blende- und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Für untergeordnete Teilbereiche (Dachrandentfernsungen, Giebelentfernsungen, Kamineinfriedungen, 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. Dachbegrenzungen sind zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig bis zu einer Gesamtbreite von zwei Drittel der Traufbreite der jeweiligen Dachseite. Ihre

Teil B: Textteil

Firstlinie soll, mit Ausnahme von technischen Aufbauten (Schornsteine, Antennen), mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen. Sie müssen mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein.

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

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

Außere Gestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Holz auszuführen. Holzhäuser in Vollstammbauweise 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. Werbeanlässe sind so anzuordnen, dass die maximale Traufhöhe nicht überschritten wird.

Lichtverharmen 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 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAUO)

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Rotbuche), Natursteinmauern, Holzzaune sowie lichtdurchlässige Maschendraht- und Gittermattenzaune 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 Geländeoberfläche (GOK) gemäß der LBAUO, zulässig. Sie sind als Natursteinmauerwerk oder als Betonmauer mit Natursteinverkleidung oder mit Begrünung auszubilden.

Hinweis:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauer als auch der Einfriedungen 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 Wohninheit sind auf dem dazugehörigen Grundstück 2 Stellplätze zu errichten.

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

Die Garagen für Kraftfahrzeuge und sonstige Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück einzupassen. Dies gilt auch, wenn Garagen auf verschiedenen Grundstücken aneinandergereiht werden sollen bezüglich der äußeren Gestaltung, der Höhenlage und Bauform.

Für die Gestaltung der Straße sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 08' anzuwenden.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 19731 und DIN 19 153 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 zu beachten.

Es wird empfohlen, rechtzeitig ein ingenieurgeologisches Gutachten über den Baugrund gem. DIN 4020 einzuholen.

Für die Abwicklung der Baumaßnahmen ist die DIN 18202 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Für die Befestigung der öffentlichen und privaten Flächen ist der erste Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabsätze für Pflanzen“ zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das „Merktblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

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 Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Versickerungsflächen sind freizuhalten von Lagermaterial, Bauschutt und sonstigen Ablagerungen. Dem Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen ist vorzubeugen.

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 Brauchwasserentwertung mit zusätzlichem Volumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser empfohlen.

Die Satzungsbestimmungen des Trägers der Abwasserbeseitigung (Verbandsgemeinde Bitburger Land) sind zu beachten.

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 Fundurkunden durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist es unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, also der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum, Tel: 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdgke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 0260/110-0, info@kreisbitburg-prim.de) oder der Stadtverwaltung erfolgen; diese letztere Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, auf dem das Grundstück Verfügungsrechte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befriedet die Übrigen.

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.

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit mittlerem Bruchrisiko, in dem ein lokales erhöhtes bis hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bebauungsbereiches im Rahmen der konkreten Objektplanung werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sind dem Bauherrn mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben. Der Bauherr ist verpflichtet, die Ergebnisse der Radonmessungen 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. 2-4 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/m, 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 Punkte 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 Bodengutes;

Fortgeführter 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 Ordoisoleistung (gamma);

Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baumpfehlungen.

Die Ergebnisse sollen 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 angeregt, 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

Teil B: Textteil

Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radonichte 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

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

Luft/Wasser-Wärmepumpen

Aus Erfahrung der Gewerbaufsicht führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Klimageräte in einem neu erbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzbproblemen (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 Nachtschlafraum besonders störend wirken kann.

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

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrradwege, Entwässerungsrinnen etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsarmen, Strom- und Fernleitungsleitungen 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 Hochböden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgrundstücken errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich, Leuchten entlang der Straßenränder zu errichten, die durch die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderliche Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 8) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 8) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAUO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GMO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LbodSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (LnatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 14.07.2015 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127) § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

Landesabfallgesetz (LAbG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273) zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 419).

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970 S. 198) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Rittersdorf hat in seiner Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Beim Königskreuz" gefasst.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bitburger Land ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom bis zum stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom bis zum stattgefunden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom im Rathaus der Verbandsgemeinde Bitburger Land öffentlich aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bitburger Land zur Einsicht eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass das nicht fristgerecht eingelebte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, wurden mit Schriftsatz vom zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum aufgefordert. Das Schreiben benutzte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf in öffentlicher Sitzung am geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

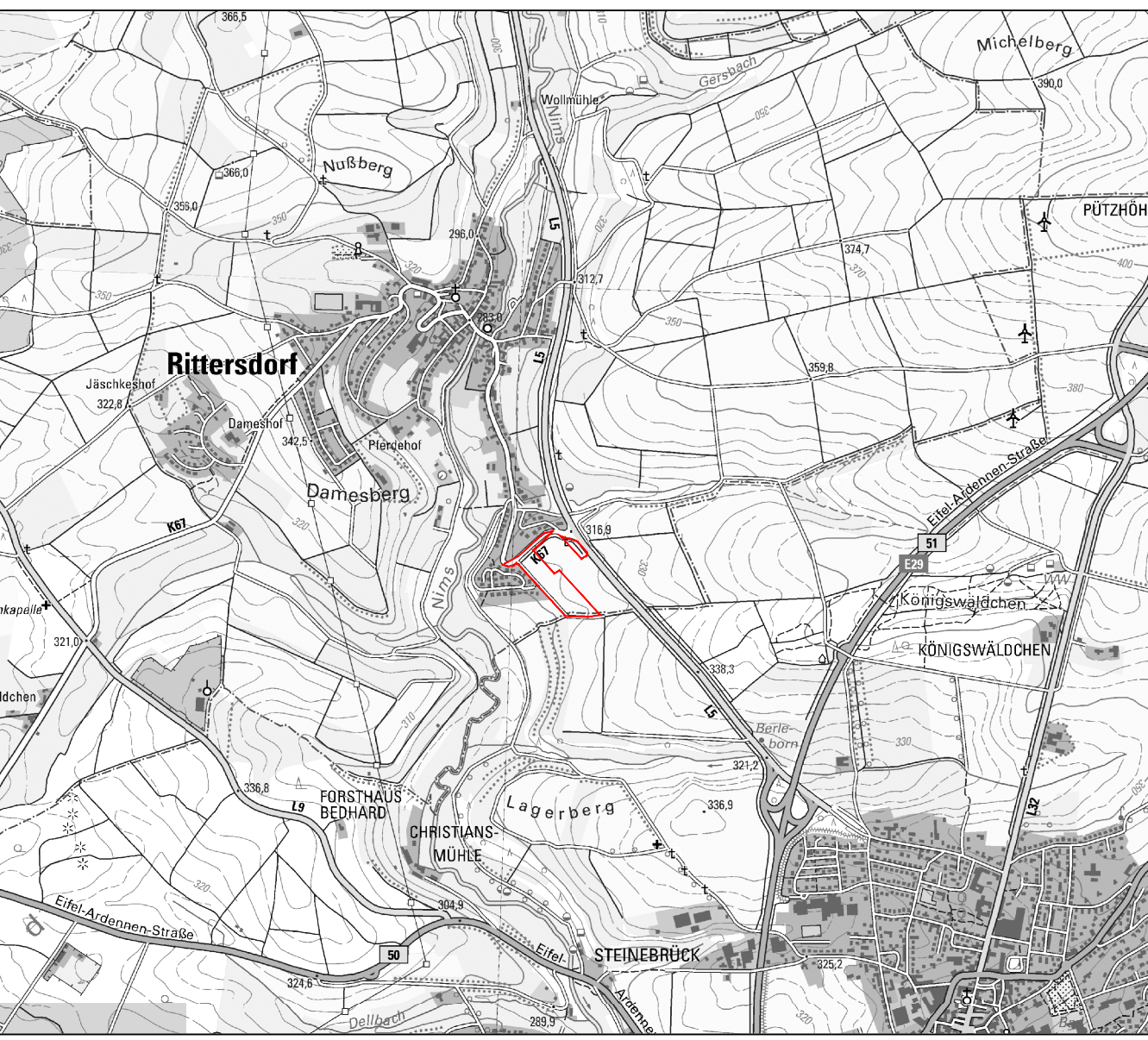
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf hat in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan "Beim Königskreuz" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Beim Königskreuz" mit seinen textlichen Festsetzungen und den hierzu ergangenen Stellungnahmen und Anregungen der Ortsgemeinde Rittersdorf übereinstimmt und dass die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanZV mit aktuellen Liegenschaftskarten überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom ausgefertigt.

Rittersdorf, den



AUFTRAGGEBER	
Ortsgemeinde Rittersdorf	
PROJEKT	
Bebauungsplan "Beim Königskreuz"	
PLANNHALT	
Planzeichnung Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB	
BEARBEITER	GEZEICHNET
S. Eltges	L. Schmelzer
STAND	
Entwurf	
PLOTTODATUM	
24.01.2023	
BLATTFORMAT	
1480 x 626	
MAßSTAB	
1:1000	