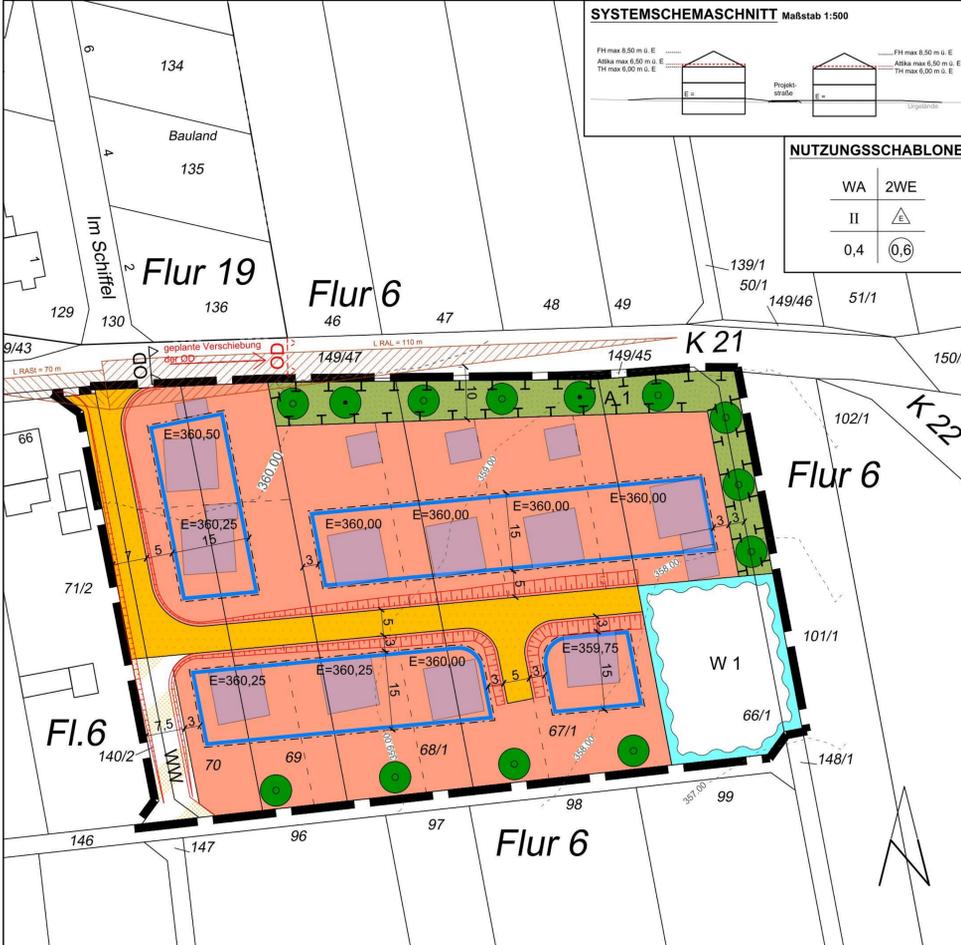


BEBAUUNGSPLAN DER OG PLEIN "Prinkheim"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	2WE	max. Anzahl Wohneinheiten
II	II	nur Einzelhäuser zulässig
0,4	0,6	Geschossflächenzahl

allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Verkehrsflächen

Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Numerisierung der Maßnahmen

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bebauungsvorschlag

festgesetzte EG-Höhen

Höhenlinien (NN) / Vermessung

Planung Straße

Schildebereich

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 - 26 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

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

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

Folgende Arten von Nutzungen sind im Zuge der Ausnahme (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig:

 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

 - Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, inkl. Ferienwohnungen (Räume) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a Satz 2 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Trankstellern
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 17, 19 und 20 BauNVO)**

Die Festsetzungen der Nutzungsschablonen gelten als Höchstmaß.

Die GRZ-Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO sind zulässig.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird mit Bezug auf Normalhöhen null (NN) festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NN gelten jeweils als Höchstgrenze.
 - Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 u. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO:**

Maßgeblich für die zulässige Gebäudehöhe sind in den Schenkschnitten dargestellten Höchstwerte. Die First- / Traufhöhe und Altkante werden jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Flachdächern gilt hierbei die festgesetzte Altkante als Maximalwert.
 - Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen im Bereich von Treppenhäusern und Gebäuderücksprüngen sind zulässig.**
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 21-22 BauNVO)**
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Garagen und Carports, sonstige Gebäude i.S.d. § 23 (5) BauNVO bzw. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagenanlagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.
 - Die Fläche zwischen straßenreifeiler Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche darf zu max. 70 % für die Anlage von Stellplätzen und Hauszugängen wasserdruchlässig befestigt und mit breittfähiger Versickerung versiegelt werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gem. TF 9) 3 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Jede Wohneinheit gem. § 9 Abs. 1, Satz 4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
 - Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die gem. § 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeschritte und Geländeaufzüge) sind nicht Teil der Erschließungsanlage aber dennoch zulässig. Es entfallen durch Anlegen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.

Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer.
 - Um für die Leuchten den normkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 1,0 m) und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatsiegeln errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzuzurechnen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.**
 - Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBAuO bei Errichtung von Grundstücksereinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.**
- B) Baurechtsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO**
- Dachgestaltung**

Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5 Abs. 2 LBAuO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 40° als Stalldach, Krüppeldach, Zeltdach und versetztem Putzdach mit einem max. Versatz von 1,50 m sowie Flachdächer bis 4° zulässig.

 - Dachaufbauten (Dachgauben, Querriegel oder Zwerchhäuser) sind gem. § 5 Abs. 2 LBAuO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
 - Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO in Schiefer, Kunstschiefer, Platten oder Platten mit Versatz zulässig. Die für die Herstellung der Dächer erforderlichen Materialien (z.B. Edelengobal) sind gem. § 5 LBAuO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO ausgeschlossen.
 - Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen bzw. Dachbegrünung sind sowohl für geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.
 - Fassadengestaltung**

Als Fassade sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Fassadentafeln, Verkleidungen in Holz, Holzmassivbau, Holzkelettbau mit Putzflächen.

Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.
- C) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB**
- Oberflächenbefestigung**

Hausfahrten und -zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze bzw. untergeordnete Wege (Fuß- und Wirtschaftsweg) sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähige bzw. wasserdruchlässige Pflaster mit wasserdruchlässigem Untergrund und Tragschicht nach FGSV-Merkblatt für wasserdruchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen.
 - Gestaltung Geländemodellierung (G 1)**

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

Das Abtragen des Höhenunterschieds kann erfolgen mittels:

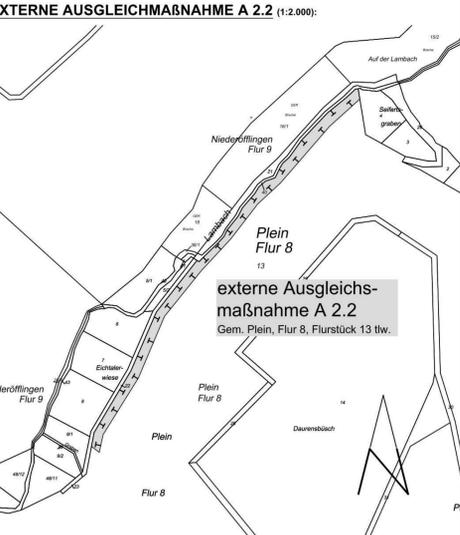
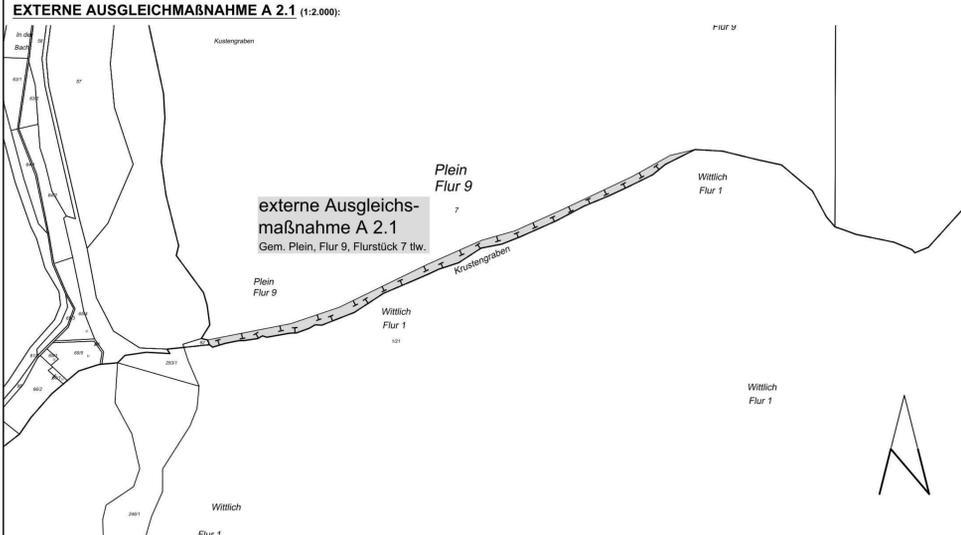
 - Erdbeschungen, die in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsatz mit Rasen oder Blumenweiden, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
 - Stützmauern, die ab einer sichtbaren Wandfläche von 3 m² mind. fünf nach wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (z.B. Feil. je l/m) flächig zu begrünen sind.

Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verbundene Mauern oder Mauern aus Steinstrukturböcken.
 - Grünflächenmaßnahmen A 1**

Für ein B-Pflanzgebiet sind mit gekennzeichnete öffentliche Grünflächen gilt:

 - Die auf dem Wiesenstreifen vorhandenen und zum Erhalt gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand (Pflegeschritt ca. alle 3 - 5 Jahre) zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang sind die Bäume standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch fach- und normgerechte Neuanpflanzungen hochstämmiger Obstbäume lokaler Sorten oder Wildobstbäume (z.B. Eberesche, Vogelkirsche, Spierlilie, o.a.) zu ersetzen.
 - Auf den gekennzeichneten Standorten (Verschiebung von bis zu 5 m möglich) zum Anpflanzen von Bäumen sind fach- und normgerecht 7 hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten oder Wildobstbäume [Hochstamm, 2xv, o.B., 10-12, VKG 4; 1; Sorbus/Arten s. Hinweis 3e] anzupflanzen. Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverbiss zu schützen (Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibeck mit Drahtwicklung oder Stammosen).
 - Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungsschritten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 - 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt).
 - Bei Verlust oder Abgang sind die Bäume standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch fach- und normgerechte Neuanpflanzungen hochstämmiger Obstbäume oder Wildobstbäume zu ersetzen.
 - Das Grünland ist nachfolgend extensiv zu bewirtschaften / zu pflegen: Mahd max. 2 mal im Jahr (Erntemahd nach dem 15. Juni) mit Abtransport des Mähgutes, kein Einsatz von Dünger oder Pestiziden
 - Die extensive Grünlandnutzung ist auf Dauer zu sichern.
 - Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, eine Einbeziehung in die benachbarte Gartennutzung oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist zu 74,79 % den Baugrundstücken, zu 16,84 % der Erschließungsstraße, zu 2,30 % dem Wirtschaftsweg und zu 0,07 % den Retentionsanlagen zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Erschließungsstraße zu realisieren.



<p>Bestimmungen - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Bauplanungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplans ist mit dem Beschluss der Gemeinde Plein am 05.09.2019 gem. § 2 (1) BauGB auf der Grundlage der Festsetzung der Flächenbezeichnung gem. § 3 (2) BauGB auf der Grundlage der Festsetzung der Flächenbezeichnung gem. § 3 (2) BauGB am 06.11.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.05.2020 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Bestehen und Änderungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können.2. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 03.06.2020 gemäß § 2 (2) und § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	<p>Der Gemeinderat Plein hat am 05.09.2019 gem. § 2 (1) BauGB die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Beschluss wurde am 20.05.2020 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Plein, den 25.01.2022</p> <p>(Siegel) grz. Bernd Rehm Der Ortsbürgermeister</p>
<p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.06.2020 bis 06.07.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.05.2020 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Bestehen und Änderungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können.</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 03.06.2020 gemäß § 2 (2) und § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Plein, den 25.01.2022</p> <p>(Siegel) grz. Bernd Rehm Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.11.2020 bis 06.12.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.05.2020 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Bestehen und Änderungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können.</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 07.12.2021 gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Plein, den 25.01.2022</p> <p>(Siegel) grz. Bernd Rehm Der Ortsbürgermeister</p>

<p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.11.2020 bis 06.12.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.05.2020 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Bestehen und Änderungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können.</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 07.12.2021 gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Plein, den 25.01.2022</p> <p>(Siegel) grz. Bernd Rehm Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Der Gemeinderat hat am 09.12.2020 gem. § 4 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Beschluss wurde am 29.05.2020 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Plein, den 25.01.2022</p> <p>(Siegel) grz. Bernd Rehm Der Ortsbürgermeister</p>
<p>Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.11.2020 bis 06.12.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.05.2020 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Bestehen und Änderungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können.</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 07.12.2021 gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Plein, den 25.01.2022</p> <p>(Siegel) grz. Bernd Rehm Der Ortsbürgermeister</p>	<p>Der Gemeinderat hat am 09.12.2020 gem. § 4 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Beschluss wurde am 29.05.2020 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Plein, den 25.01.2022</p> <p>(Siegel) grz. Bernd Rehm Der Ortsbürgermeister</p>

- Gestaltung der Retentionsanlagen (W 1)**

Auf den im Bebauungsplan mit W 1 gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

 - Die Fläche ist nach Fertigstellung des Planums und Wiederandecken des Oberbodens mit einer Wiesensmischung (Regioesstgras, Ursprungsgelb) in Anlehnung an RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen.
 - Folgende der nördlichen (Grenze zur öffentlichen Grünfläche), östlichen und südlichen Grenze sind 40-45 Laubbäucher (Arten: s. Hinweis 3e) als geschlossene Hecke oder Strauchgruppen mit mind. 5 Arten je 10 m Länge anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz an oder in der Nähe des alten Standort anzupflanzen.
 - Ein Zaunanlage muss mind. 20 cm Bodenabstand aufweisen. Die o.g. Strauchpflanzungen sollen - zur besseren Instandhaltung - mind. 1-1,5 m vom Zaun entfernt gepflanzt werden.
 - Die Gestaltungsmaßnahme W 1 ist zu 100 % den Retentionsanlagen zugeordnet und in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Becken zu realisieren.
 - Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB**
 - Ausgleichsmaßnahme A 3**
 - Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes alternativ ein mittelgroßer, standortgerechter Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum (Sorten / Arten: s. Hinweis 3e) anzupflanzen. Wenn keine Pflanzstandorte (Verschiebung von bis zu 5 m möglich) in der Pflanzperiode festgelegt sind, kann der Standort auf dem Baugrundstück frei gewählt werden.
 - Bei Verlust oder Abgang sind die Gehölze standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch fach- und normgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 - Die Ausgleichsmaßnahme A 3 ist zu 100 % den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu realisieren.
- Hinweise**
- Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.
- Sie dienen als Information zu externen Ausgleichsflächen oder zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange
- Externe Ausgleichsmaßnahme A 2.1 und 2.2**

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkommenheit nicht im Landschaftsbild nachgewiesen werden.

Auf Gem. Plein, Fl. 9, Flst. 7 tlw. (ca. 2.500 m² - A 2.1 "Krustengraben") und Gem. Plein, Fl. 8, Flst. 13 tlw. (ca. 2.500 m² - A 2.2 "Lambach") darf folgende Maßnahmen umzusetzen:

 - Entfernen der Fichten
 - freie Sukzession zu naturnahen, bachbegleitendem Ufer- und Auenwald

Die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist zu 74,79 % den Baugrundstücken, zu 16,84 % der Erschließungsstraße, zu 2,30 % dem Wirtschaftsweg und zu 0,07 % den Retentionsanlagen zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Erschließungsstraße zu realisieren.
 - Gehölzschutz / Artenschutz**

Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen ist gem. Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d. J. und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.
 - Bepflanzungen**
 - Bei allen Gehölzplantagen ist die Grenzabstände gem. § 54 bis 47 LNRG zu beachten bzw. bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
 - Bei allen Gehölzplantagen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraums und einer angemessenen Kronenentwicklung aufweisen.
 - Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.
 - Neu anzupflanzende Bäume sollen in bodeneinfreie Pflanzbeete oder Baumstumpfen mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
 - Für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen können als Arten (Vorkommensgebiet 4.1) verwendet werden (nicht abschließend):
- Größtkronige Bäume (1. Ord.)**
- Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Roskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Roskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Ginkgo biloba (Ginko), Juglans regia (Walnuss), Malus domestica (Apfel), Morus nigra (Weißdorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)
- Mittel- bis kleinkronige Bäume (2. Ord.)**
- Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschchen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus - in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus arbuscula (Meißeldorn), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Meißeldorn)
- Strauchpflanzungen / Hecken**
- Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wollig Schneeball), Viburnum opulus (Hecken-Heckenrosche)
- Tafelobstbäume**
- Sortenempfehlungen für den Streubausitz in Rheinland-Pfalz des DLR
- Wildobstbäume**
- Esk-Kastanie (Castanea sativa), Komelkirsche (Cornus mas), Quille (Cydonia oblonga), Mispel (Mespilus germanica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica), Echte Walnuss (Juglans regia), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis)
- Wand- bzw. Mauerbegrenzung**
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis montana - in Sorten (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Jasmin nudiflorum (Winterjasmin), Parthenocissus tricuspidata oder P. quinquefolia (Wilder Wein), Rosa spec. (Kletterrosen), Vitis vinifera (Hausrebe)
- Gesundheitsschutz**

Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP ein hohes Radonpotential (> 100 Bq/m³) zu vermuten ist. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherren mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schutzrelevante Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherren empfohlen, etwaige Radonmessungen projektspezifisch für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

 - Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
 - Mechanische Luftabfuhr im Unterraum (bzw. unter dem Gebäude)
 - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
 - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrodräht, TV, Erdseiden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
 - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
 - Abgeschlossene Treppenhäuser
- Bodenschutz / Baugrund**
 - Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden geotechnische Untersuchungen für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
 - 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.
- Abfall / Altlasten**
 - 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, Altlastwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
 - Anfallende Bodenabwusch- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Grundwasserschutz**

Die Schutzanforderung der Grundwasserüberleitung ist ungünstig, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und das Grundwasser nicht zu verunreinigen. Auf tiefgründige Abgrabungen sollte aus gleichem Grund verzichtet werden.
- Oberflächenwasserbehandlung**

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzepts i.V.m. dem Vorhaben in der ersten Pflanzperiode in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

 - Das auf Vermeidung und sonstigen Befestigung des natürlichen Geländeverlaufes durch abfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. einer Versickerung über die belagte Bodenebene in fache Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltevolumen muss über einen gedrosselten Grundablass (maximal 0,2 l/s) verfügen. Das



Fassung gemäß Satzungsbeschluss

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner
Werbachweg 46
54290 Trier
0651 99144274 stolz-hp@online.de

högner
högner landschaftsarchitektur
45418 mittheim, Tel. 06307 4000
06307 99 22 88, e-mail: info@högner.de

BEBAUUNGSPLAN

PLEIN "Prinkheim"

Stand: 29/04/2021 Maßstab: 1:500