

# STADT TRABEN-TRARBACH



## Bebauungsplan "Königsberg" Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Ausnahme können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

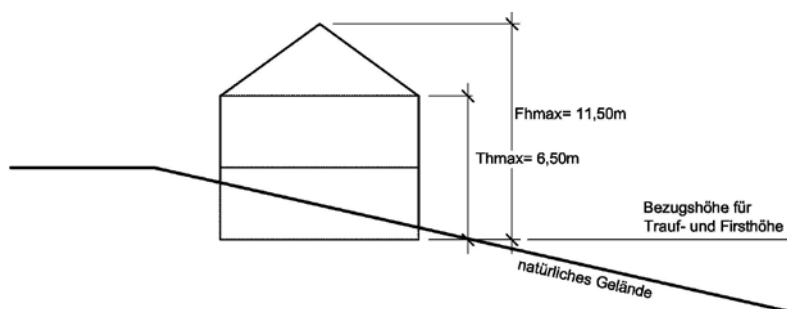
#### Unzulässig sind:

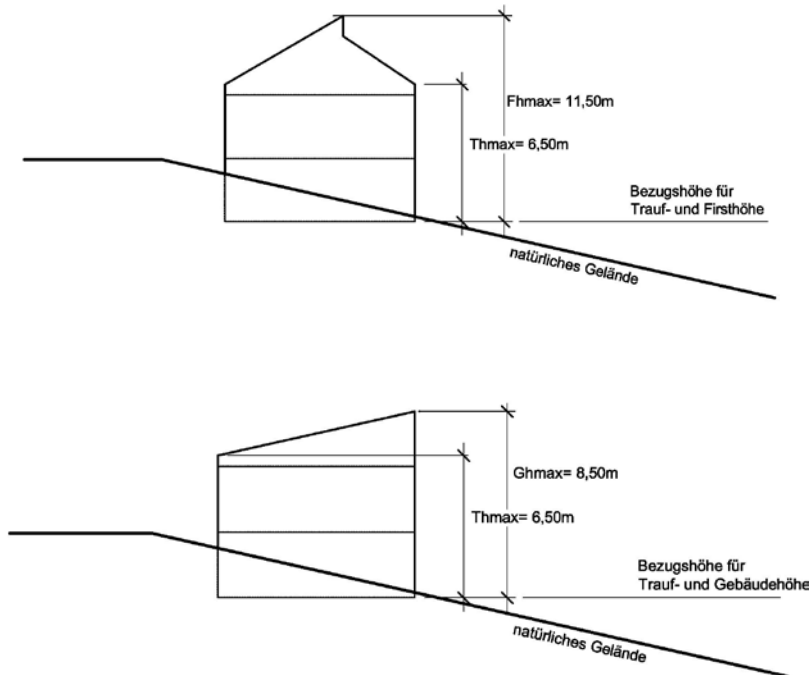
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Einrichtungen für die Kleintierhaltung i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der natürlichen, an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche, zu messen in der Mitte der Außenwand an der geländemäßig tiefstgelegenen Gebäudeseite.

Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 6,50 m sowie bei Gebäuden mit Satteldächern und gegeneinander versetzten Pultdächern eine Gebäudehöhe von 11,50 m nicht überschreiten. Gebäude mit reinen Pultdächern dürfen eine Gebäudehöhe von 8,50 m nicht überschreiten. Soweit sich aufgrund der Erschließungsplanung gravierende Unterschiede zwischen Straßenniveau und der natürlichen Geländeoberfläche ergeben, kann im Einzelfall eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen zur max. Traufhöhe dergestalt zugelassen werden, dass das natürliche Gelände um das Maß zwischen Oberkante Fertigdecke Straße und Gelände verändert werden darf (Auffüllung oder Abgrabung des natürlichen Geländes).





Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Bei Wandrücksprüngen darf die maximale Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis 0,5 m überschritten werden, die maximale Gebäudehöhe muss jedoch jeweils eingehalten werden.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

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

Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen- sowie auf den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Beschränkung auf die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche gilt nicht für Eckgrundstücke an Kreuzungen oder Straßeneinmündungen. Die zulässige Größe von Grenzbebauungen richtet sich nach den Vorschriften der LBauO.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig, hier jedoch nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 6 m pro Grundstück.

Garagen und Carports müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen in Gebäuden. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe von Nebenanlagen in Form von Gebäuden wird hierbei für die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf max. 12 m<sup>2</sup> begrenzt.



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

Je Wohngebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.

#### 5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" und "Wirtschaftsweg" gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

#### 6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen gemäß Planeintrag.

#### 7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Auf der Fläche ist die Anlage von Retentionsbecken zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden, nicht verschmutzten Niederschlagswassers zulässig.

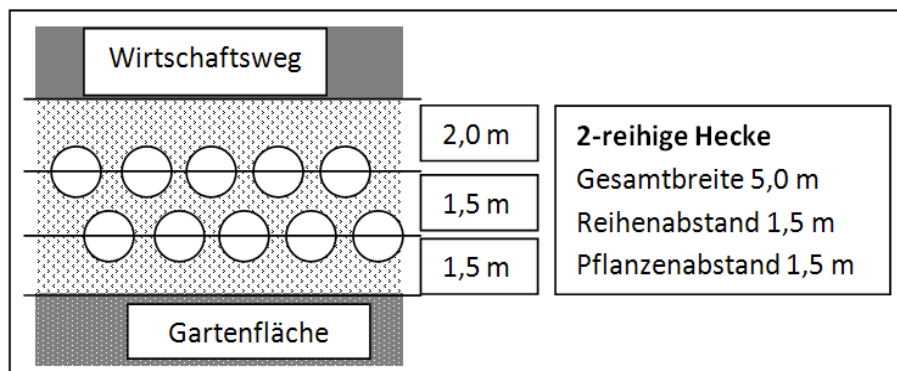
Die Retentionsmulden sind als Erdmulden naturnah auszugestalten. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen und extensiv zu pflegen (2 bis 3-malige Mahd pro Jahr).

#### 8 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Vorschlagslisten des Fachbeitrags Naturschutz sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung und den textlichen Festsetzungen in Kap. C beigefügt.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Soweit vorhandene Bäume erhalten werden, werden sie auf die Pflanzpflicht angerechnet.

Auf der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Hecke gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz zu pflanzen.



Die festgesetzten Bepflanzungen haben spätestens in der Pflanzperiode, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt, zu erfolgen. Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.



Auf der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit Überlagerung der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das vorhandene Feldgehölz dauerhaft in seiner gesamten Ausdehnung zu erhalten. Jegliche Nutzung, die diesem Schutzzweck widerspricht, ist unzulässig. Pflegemaßnahmen sind nur durchzuführen, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich wird. Diese sind auf den Zeitraum der Vegetationsruhe zu beschränken.

Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade zu bepflanzen. Die Begrünung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Garagen mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 7°) sind mit einer (extensiven) Dachbegrünung mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

## **9 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, Wirtschaftswegen und Fußwegen erforderliche Böschungen und Stützbauwerke sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke zur Herstellung von Straßenböschungen und Stützbauwerken ist zu dulden. Weiterhin sind auf den privaten Grundstücken Fundamente für die Straßenbeleuchtung zu dulden.

## **10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die grünordnerischen Maßnahmen entsprechend den Textfestsetzungen, getrennt nach Eingriffen auf privaten und öffentlichen Flächen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

Die Ausgleichskonzeption zum Bebauungsplan Königsberg (aufgestellt im September 2008 in Abstimmung mit der Stadt Traben-Trarbach und der Forstverwaltung) sieht umfangreiche landespflegerische Maßnahmen auf den Waldflächen auf der Krone des Königsbergs vor. Die Ausgleichskonzeption umfasst eine Fläche von insgesamt 7,72 ha – hiervon werden dem hier vorliegenden Bebauungsplan 3,13 ha zugeordnet.

Die externen landespflegerischen Maßnahmen werden wie folgt anteilig den Eingriffen zugeordnet.

- Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden 34 % der externen Ausgleichsflächen Flächen und der auf diesen Flächen auszuführenden Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.
- Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden 66 % der externen Ausgleichsflächen Flächen und der auf diesen Flächen auszuführenden Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Anteile der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Traben-Trarbach auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.



## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)**

### **1 Dachgestaltung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von jeweils 30° bis 45° sowie
- Reine Pultdächer mit einer Neigung zwischen 7° und 20°

Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen sind auch hiervon abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis zu 7° Neigung sind extensiv mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der Fläche können Pflanzungen (Sedumsprossen, standortgerechte Stauden) oder Ansaaten (spezielle Gräser-/ Kräutermischungen für die Dachbegrünung) erfolgen.

Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Sie sind mit Schiefer, mit Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Schiefer entsprechen oder gleichkommen oder mit Betondachsteinen (dunkelgrau bis schwarz), kleinteilig einzudecken.

Für reine Pultdächer, untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen sind auch metallfarbene Blecheindeckungen (z.B. Zinkblech, vorgewittertes Blech) zulässig. Bei der Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie, kann von den Festsetzungen zur Dacheindeckung abgewichen werden.

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Gauben mit Sattel- oder Walmdach, Dreiecks- oder SchlepPGAuben zulässig. Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m betragen. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen.

Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten einschließlich der Breite von Zwerchhäusern und Dacheinschnitten max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen. Der Abstand von Dachaufbauten und Zwerchhäusern zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

Dachflächenfenster sind ebenfalls zulässig. Die Fenster einer Dachfläche sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m zueinander auf gleicher Höhe anzuordnen.

### **2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

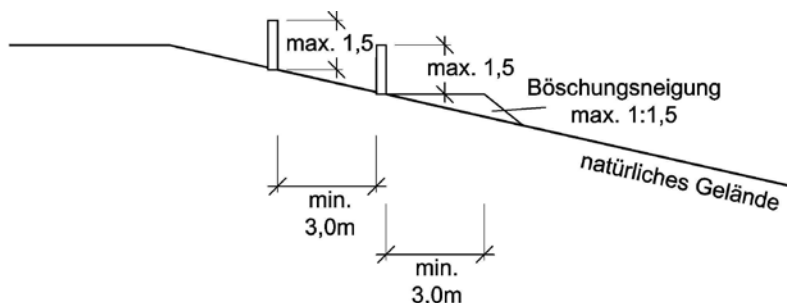
Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung in Anspruch genommen werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. der Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Kleinpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.

Die Errichtung von Stützmauern, deren Zweck nicht der Abfangung der beim Bau der Erschließungsanlagen entstehenden Böschungen dient, ist nur bis zu einer Höhe von



bis max. 1,5 m zulässig. Mehrere Stützmauern auf einem Baugrundstück müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m untereinander einhalten. Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher herzustellen.



Konstruktive Stützmauern dürfen nicht als reine glatte Betonmauern hergestellt werden, sondern sind durch ein breifugiges Vormauerwerk zu verblenden oder durch Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

### 3 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder, sofern öffentlich-rechtlich gesichert, auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen.

Für sonstige Nutzungen richtet sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach der rheinland-pfälzischen Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24. Juli 2000

### 4 Wasserrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51 Abs. 4 LWG Rheinland-Pfalz)

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern (0,05 cbm) zu schaffen.

Zur Rückhaltung sind zulässig:

Zisternen oder sonstige Rückhaltungen mit eingebautem Notüberlauf. Bis zur Höhe der Notüberlaufseinrichtung können Zisternen als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Überschüssiges, nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser ist per Notüberlauf dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuleiten. Eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke durch die Rückhaltemaßnahme ist auszuschließen.

Der Nachweis über das entsprechende Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.



## C PFLANZENAUSWAHLLISTE DES FACHBEITRAGS NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 qm zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47, Stand Änderung August 2003) ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:

### *Bäume:*

- *sehr stark wachsende Bäume:* 4,0 m
- *stark wachsende Bäume* 2,0 m
- *kleinkronige Bäume* 1,5 m
- *Walnussbäume* 4,0 m
- *Kernobst stark wachsend* 2,0 m
- *Kernobst schwach wachsend* 1,5 m

### *Sträucher:*

- *stark wachsende Sträucher* 1,0 m
- *sonstige Sträucher* 0,5 m

### *Hecken:*

- *Hecken bis 1,0 m Höhe* 0,25 m
- *Hecken bis 1,5 m Höhe* 0,50 m
- *Hecken bis 2,0 m Höhe* 0,75 m
- *Hecken über 2,0 m Höhe* 0,75 m + Maß über 2,0 m

## Artenlisten (Pflanzvorschläge)

### Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball





## Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aeculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

## Obstbäume

Aufgeführt sind bekannte alte Sorten, die in der Regel in Baumschulen erhältlich sind.

Über örtliche Obst- und Gartenbauvereine, die auch beraten, sind meist noch weitere regionaltypische, weniger bekannte Obstsorten zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen

### Apfelsorten:

Brettacher  
Danziger Kantapfel  
Gravensteiner  
Jakob Lebel  
Rheinischer Bohnapfel  
Roter Boskopp  
Schöner aus Nordhausen  
Schafsnase  
Zabergäurenette

### Birnensorten:

Alexander Lukas  
Pastorenbirne  
Frankelbacher Mostbirne

## Ansaaten

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern

Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / m<sup>2</sup>



## D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1 Empfehlungen für die Gründung von Bauwerken für die Grundstücksentwässerung

- *Aufgrund der bestehenden Geländeneigung entstehen bei der Bauausführung Hangeinschnitte. Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird daher empfohlen.*
- *Eine Ableitung von Drainagewasser in das Kanalnetz ist nicht zulässig.*
- *Zur Festlegung der Hausanschlusshöhen sollte bereits bei der Vorplanung der Gebäude der Entwässerungsplan zum Baugebiet Königsberg eingesehen werden. Der Entwässerungsplan kann zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach eingesehen werden. Im Einzelfall kann eine Entwässerung im freien Gefälle nicht mehr gewährleistet werden (Hebeanlage erforderlich).*
- *Es wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Dachwasser soweit als möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen.*

### 2 Einzureichende Bauunterlagen

- *Die Bauunterlagen müssen mit ihren Ansicht- und Schnittzeichnungen den Geländeverlauf der natürlichen, an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche und der geplanten, an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche enthalten. Die tachymetrische Aufnahme der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach eingesehen werden. Auf die geltende Landesbauordnung und die geltende Bauunterlagenprüfverordnung wird hingewiesen.*
- *Mit den Bauunterlagen ist ein Entwässerungsplan einzureichen.*

### 3 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- *Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.*
- *Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landwirtschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.*

### 4 Rodungsverbot innerhalb der Vegetationszeit

*Die Rodung von Gehölzbeständen ist ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit zulässig.*

### 5 Niederschlagswasser

- *Es wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Dachwasser soweit als möglich in Zisternen, Mulden oder Teichen zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zuzuführen.*



- Die Dimensionierung der öffentlichen Einrichtungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgt im Detail im Rahmen der Ausführungsplanung.

## 6 Denkmalschutz

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Rheinischen Landesmuseum Trier anzuzeigen.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach sind etwa zutage kommende archäologische Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege.
- Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege ist das Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier unter jederzeit unter der Rufnummer 0651 / 9774-0 oder per Fax 0651 / 9774-222 zu erreichen.

## 7 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

## 8 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten sind oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach erfragt werden.

## 9 Radonvorsorge

- Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (2014) kein erhöhtes Radonpotenzial vor.
- Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.
- Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufläche empfehlenswert.
- Grundsätzlich wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.



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

## 10 Kupferbelastungen auf ehemals weinbaulich genutzten Flächen

*Aufgrund der vorherrschenden Nutzung des Plangebietes als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden evtl. erhöhte Schadstoffwerte (hier v.a. Kupfer) vorliegen können, die bei über 200 mg Cu/kg Boden Trockenmasse (TM) beim Transfer Boden – Pflanze – Mensch zu gesundheitlichen Schäden führen können. Daher wird empfohlen:*

- *Ohne nähere bodenchemische Untersuchung vorsorglich auf die Anlage von Nutzgärten zu verzichten oder grundsätzlich den Oberboden zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial in einer Auflagehöhe von mind. 0,30 bis 0,40 m zu ersetzen. Der abgetragene Oberboden kann z.B. für Geländeanschüttungen, bepflanzte Böschungen und unter befestigten Flächen auf dem Grundstück verwendet oder ordnungsgemäß entsorgt werden.*
- *Das Baugelände im Rahmen der Baugrunduntersuchungen auf den einzelnen Baustellen auf den Gesamtgehalt an Kupfer im Oberboden (0-30 cm) und Unterboden (30-60 cm) zu untersuchen. Liegen die Gesamtgehalte im Ober- und Unterboden jeweils unter 200 mg Cu/kg Boden TM, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Für Werte über 200 mg Cu/kg Boden TM ist ein Bodenaustausch (s.o.) erforderlich und bei Werten von über 400 mg/kg Boden TM ist der Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.*

## E AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Traben-Trarbach, den .....

.....

(Patrice-Christian-Roger Langer)

Stadtbürgermeister