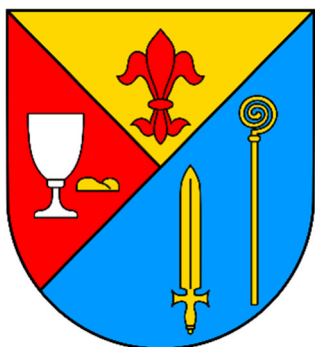
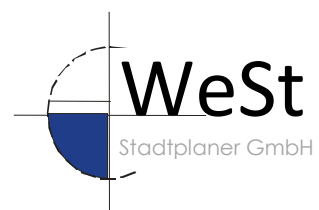


2025

OG Kötterichen Bebauungsplanänderung „Auf dem Wasen“



Vorentwurf
Textfestsetzungen
Februar 2025



Bei den Textfestsetzungen wurde lediglich die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2 im Änderungsbereich erhöht. Die Dachneigung darf nun 5° bis 48° betragen. Darüber hinaus wurden die erforderlichen Kompensationsfestsetzungen für die Erweiterungsfläche integriert (rot dargestellt). Die sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.)

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

1.2 Einschränkung der Art der Nutzung

1.2.1 Einschränkung der Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Die in § 4 (allgemeines Wohngebiet) Abs. 3 BauNVO, Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) genannten **Ausnahmen** sind im Plangebiet **nicht zulässig**.

Die in § 6 (Mischgebiet) Abs. 2 BauNVO unter Ziffer 6, 7 und 8 genannten „allgemein zulässigen Nutzungen“ (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind im Plangebiet **nicht zulässig**.

1.2.2 Einschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Gebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Garagen / Stellplätze

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Dabei muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt.

Ansonsten kann die Garage in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßengrenze errichtet werden. Zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie müssen die 5,0 m Abstand jedoch gegeben sein. Die Garagenhinterkante darf die hintere Baugrenze um max. 5,0 m überschreiten.

Für **Stellplätze** gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen „C“ sind Nebenanlagen nur unter Beachtung der Textfestsetzung Ziffer 3.3.3 zulässig.

1.5 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Schemaskizze 1).

Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der talseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz, (d.h. die natürlich an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche).

1.6 Verkehrsmischflächen

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Verkehrsmischfläche", ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage, anzulegen.

In den Verkehrsmischflächen ist die Anordnung von Bäumen II. Ordnung bis zu einem Grenzabstand von 1 m zu den Straßenbegrenzungslinien, abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zulässig. In den Verkehrsmischflächen ist darüber hinaus die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig.

1.7 Fundamente der Straßenrandbegrenzung und Straßenbeleuchtung

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.8 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind die Flächen für notwendige Böschungen - soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - entsprechend der vorliegenden Straßenplanung festgesetzt.

1.9 Öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Besucherverkehr sind entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) in den Straßen durch entsprechende optische Markierung oder Beschilderung im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.

1.10 Mit Leitungsrecht belegte Flächen

Das in der Planzeichnung mit „LR“ gekennzeichnete Leitungsrecht wird zugunsten des Versorgungsträgers für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Kelberg erhält für die mit Leitungsrecht belegte Fläche das Recht zur Verlegung von Entsorgungsleitungen sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Die mit Leitungsrecht belastete Fläche darf nicht von baulichen Anlagen überbaut werden. Hinsichtlich künftiger Bepflanzung im Bereich des Leitungsrechtes sind entsprechende Vorgaben des Versorgungsträgers zu beachten.

Diese Rechte kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es zusätzlicher Rechtsakte.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (incl. baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen)

1.11.1 Passiver Schallschutz im Mischgebiet

Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) bestimmten Räumen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten zu

vermeiden und müssen an den von dem Dachdeckerbetrieb abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Ausnahme:

Wohn- und Schlafräume (Eltern-, und Kinderzimmer, bzw. alle zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räume), die unvermeidbar an den zum Dachdeckerbetrieb hin ausgerichteten Fassadenseiten liegen, sind mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.

Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster) der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten sind so auszulegen, dass in den dahinter liegenden Wohnräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'w_{res} = 60 \text{ dB(A)}$ sichergestellt werden kann.

Es wird **empfohlen**, Terrassen, Balkone und zum Aufenthalt bestimmte Freibereiche an den rückwärtigen, schallabgeschirmten Gebäudeseiten zu errichten.

Hinweis:

Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist in den gekennzeichneten Bereichen nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

1.11.2 Passiver Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet

Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Personen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) bestimmten Räumen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten zu vermeiden und müssen an den von dem Dachdeckerbetrieb abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Ausnahme:

Wohn- und Schlafräume (Eltern-, und Kinderzimmer, bzw. alle zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räume), die unvermeidbar an den zum Dachdeckerbetrieb hin ausgerichteten Fassadenseiten liegen, sind mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster) der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten sind so auszulegen, dass in den dahinter liegenden Wohnräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'w_{res} = 55 \text{ dB(A)}$ sichergestellt werden kann.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

2.1 Dachgestaltung

Die **zulässige Dachneigung** ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung innerhalb geneigter Dachflächen sind zulässig.

Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Bei der **Dacheindeckung** sollten vorzugsweise dunkle (anthrazit, schieferfarbig oder dunkelbraun) Eindeckungsmaterialien verwendet werden.

2.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 1,5 m zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

2.4 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (gern. § 88 Abs. 1 N r. 8 LBauO)

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

2.5 Einschränkung der Bauweise im allgemeinen Wohngebiet

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit den nachfolgend festgesetzten Einschränkungen als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten:

- die Länge der in Satz 1 bezeichneten Einzelhäuser darf aus gestalterischen Gründen höchstens 15,0 m betragen,
- die Länge der in Satz 1 bezeichneten Doppelhäuser darf max. 10,0 m pro Doppelhaushälfte betragen.

2.6 überirdische Führung von Versorgungsleitungen

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen durch die Errichtung von separaten Masten im Straßenraum ist nicht zulässig.

3.0 Landespflegerische Festsetzungen gemäß BNatSchG i.V.m. § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

Freiflächen, Gartenanlagen etc. sind naturnah zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen.

Die nicht baulich genutzte Grundstücksfläche ist als Grünfläche bzw. Nutzgartenfläche anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Erdanschüttungen (z.B. Terrassen) sind möglichst flach zu verziehen und in die Topographie einzubinden. Soweit eine Randbepflanzung des Grundstücks vorgesehen wird, sind die Zäune in die Bepflanzung zu integrieren.

Grundsätzlich sind für Pflanzungen nur heimische Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden. Die Auswahl ist aus der beigefügten Pflanzliste vorzunehmen.

Folgende Gehölze sind geeignet:

- Obstbäume: Äpfel, Birnen, Süßkirschen, Hauszweitsche, Walnussbäume, bevorzugt Sorten lokaler Provenienz.
- Wandbegrünung: Efeu, Wilder Wein, Waldrebe, Knöterich, Glyzine, Geißblatt-Arten, Pfeifenwinde
- Heckenpflanzungen: Hainbuche, Rot-Buche, Liguster, Weißdorn, Feldahorn.
- Einzelbäume und Sträucher

Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität):

- Bäume 3 x v., StU 16-18 cm
- Obstbäume (Hochstamm) StU 12 - 14 cm
- Heister 150 - 200 cm Höhe
- Sträucher 2 x v., 80 - 100 cm Höhe

Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes herzustellen.

3.2 Grüngestaltung auf öffentlichen Flächen

3.2.1 Bepflanzung auf der Fläche „A“

Auf der Fläche ist die vorhandene Wiesenvegetation zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Es ist pro 250 qm mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Vorgaben zur Sortierung und Auswahl der Arten sind zu beachten (vgl. Tz. 3.1).

Die Wiesenflächen sind mindestens einmal pro Jahr zu mähen oder abzuweiden. Es gelten die Bewirtschaftungsauflagen nach dem „Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL)“, Grünlandvarianten 2 und 3.

Zulässig ist die Anlage von Versickerungsgräben, Versickerungsmulden oder Versickerungsbekken im Erdreich.

3.3.2 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Auf Grundstücken bis 400 qm ist mindestens

- 1 Baum II. Ordnung der beigefügten Artenliste oder
- 1 Obstbaum

zu pflanzen und je angefangene zusätzliche 200 qm Grundstücksfläche ein weiterer Baum.

Vorhandene Bäume und Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung Ziffer 3.3.1 können angerechnet werden.

3.3.3 Randeingrünung (Fläche „C“)

Auf den mit "C" gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten. Ergänzend dazu sind

Baum- und Strauchgruppen aus standorttypischen Gehölzen (gemäß Pflanzenliste, siehe Anlage) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen, sodass mind. 2/3 der Fläche mit Gehölzen bestockt sind.

Anteilig pro 100 qm Pflanzfläche sind mind. 2 St. Heister (Bäume II. Ordnung) einzubringen.

Die Sträucher sind in Gruppen zu 3, 5 oder 7-9 Stück, mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen.

Es gelten folgende Sortierungen:

- Baum 1. Ordnung als Heister, 2 x v., o.B., 180-200 cm
- Baum II. Ordnung als Heister, 2 x v., o.B., 150-200 cm
- Sträucher, 2 x v., o.B., 80-100 cm.

3.3.4 Bepflanzung auf der privaten Grünfläche „D“

Auf der mit „D“ gekennzeichneten privaten Grundstücksfläche sind die feuchtgeprägten Hochstaudenfluren zu erhalten.

Darüber hinaus sind Baum- und Strauchgruppen aus standorttypischen Gehölzen der anliegenden Pflanzliste anzupflanzen, sodass mind. 1/2 der Fläche mit Gehölzen bestockt ist.

Es sind mind. 4 Stück Heister (Bäume II. Ordnung) einzubringen. Die Sträucher sind in Gruppen zu 3, 5 oder 7-9 Stück mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen.

Hinsichtlich der Pflanzqualität (Sortierung) sind die Vorgaben der Textfestsetzung 3.3.3 entsprechend zu beachten. Aufkommende Neophyten (hier: Riesen-Bärenklau) sind zu entfernen.

Innerhalb der Fläche „D“ ist die Anlage von Versickerungsmulden und -gräben zur Entsorgung des unbelasteten Niederschlagwassers zulässig.

3.3.5 Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme 1 (M1): Pflanzen einer Strauchhecke auf 760m² der Planfläche

Entsprechend der Planzeichnung (Flächen zum Anpflanzen) ist eine Eingrünung (Strauch-pflanzung) aus heimischen Sträuchern anzulegen.

Es sind heimische Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch, zu verwenden .

Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf.

Die Pflanzung wird als „Gleichschenkliger Dreieckverband“ ausgeführt: Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden ein gleichschenkliges Dreieck. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex.

Die festgesetzte Eingrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Rückschnitte der Gehölzpflanzungen sind nur bis auf eine Höhe von 2,50 Meter ab Bodenoberkante innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober – Ende Februar) zulässig.

Pflanzauswahl/Pflanzqualität

Im Folgenden wird eine Auswahl von heimischen nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

Prunus spinosa	–	Schlehe, verpflanzt (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
Crataegus monogyna	–	Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
Salix purpurea	–	Purpur-Weide, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
Cornus mas	–	Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Corylus avellana	–	Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Carpinus betulus	–	Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

Beispiel: Maßnahme 2 (M2): Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese

Aus einem intensiv genutzten Acker soll eine artenreiche Glatthaferwiese entwickelt werden. Eine geeignete Fläche muss noch festgelegt werden. Dazu sollen folgende Maßnahmen erfolgen:

Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- **Einsaat:** im ersten Schritt muss eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann – Region 9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahd-gutübertragung). Der Acker wird hierbei neu eingesät.
- **Mahd:** Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 10 cm. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche verbleiben.
- **Düngung:** Der Einsatz jegliches Düngers und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt
- **Pflege:** Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- **Beweidung:** kurze Beweidung mit max. 1 RGV/ ha vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich
- **Das Mulchen sowie der Umbruch der Flächen ist untersagt.**

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

M1 + M2: In der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode

3.4 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 1 BauGB)

a) Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen dürfen auf den Baugrundstücken im WA nicht mehr als 50 % und im MI nicht mehr als 80 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

b) (Hinweis)

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

3.5 Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichsfestsetzungen

3.5.1 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächenneubau

Dem Eingriff aus Straßenbau werden 670 qm der Fläche „A“ zugeordnet. Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Flächenanteil „A“ entspricht einem bewerteten Kompensationsäquivalent von 670 qm (Anrechnungsfaktor 1:1).

Die Aufwendungen für diese Flächen und Maßnahmen sind Teil der Erschließungsaufwendungen nach §§ 127 ff BauGB und nehmen an deren Schicksal teil.

3.5.2 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus privater Bautätigkeit

Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

4.0 Oberflächenwasserbeseitigung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entsorgung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach dem abgestimmten Entwässerungskonzept des zuständigen Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Kelberg.

Danach erfolgt die Entwässerung im Trennsystem mit zentraler Regenrückhaltung und -versickerung auf der Fläche „B“.

Ausnahme:

Auf der **Parzelle 20, Flur 3**, ist durch den Eigentümer/Bauherren auf dem Grundstück selbst eine dezentrale Regenrückhaltegrube mit einem Volumen von mind. 50 l/qm befestigte Fläche vorzuhalten. Überlaufwässer können der benachbarten öffentlichen Grünfläche „B“ zugeführt werden.

Wasserrechtliche Belange (Erlaubnisse und Genehmigungsvorbehalte) bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Die Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird generell empfohlen.

5.0 Sonstige Hinweise

Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion kulturelles Erbe frühzeitig zu melden.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Kellerabdichtung

Im Bebauungsplan ist auf die Empfehlung zur Versickerung des im Plangebiet auftretenden Oberflächenwassers gem. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz hingewiesen worden. Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten an Gebäuden sind diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

Wasserschutzzone III

Das Baugebiet „Auf dem Wasem" liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Nr. 396 „Uersfeld/ Kötterichen". Die entsprechende Rechtsverordnung vom 03.07.1984 zu beachten ist.

Auf die Merkblätter der SGD Nord

- „Wohnhausbebauung in der Zone III von Wasserschutzgebieten"
- „überirdische Heizöllagerungen bis 10.000 Liter" als Anlage 3 zu den Textfestsetzungen wird verwiesen.

Tiefenbohrungen/Erdreichkolektoranlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass Tiefenbohrungen auf den Grundstücken unzulässig sind und dass für die Errichtung von Erdreichkolektoranlagen Befreiungsanträge zu stellen sind.

Hinweise Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Bei baulichen Veränderungen der Gebäude Gebäudekontrolle durch fachkundige Person
- V4 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
- V5 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V8 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V9 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V10 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V11 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde