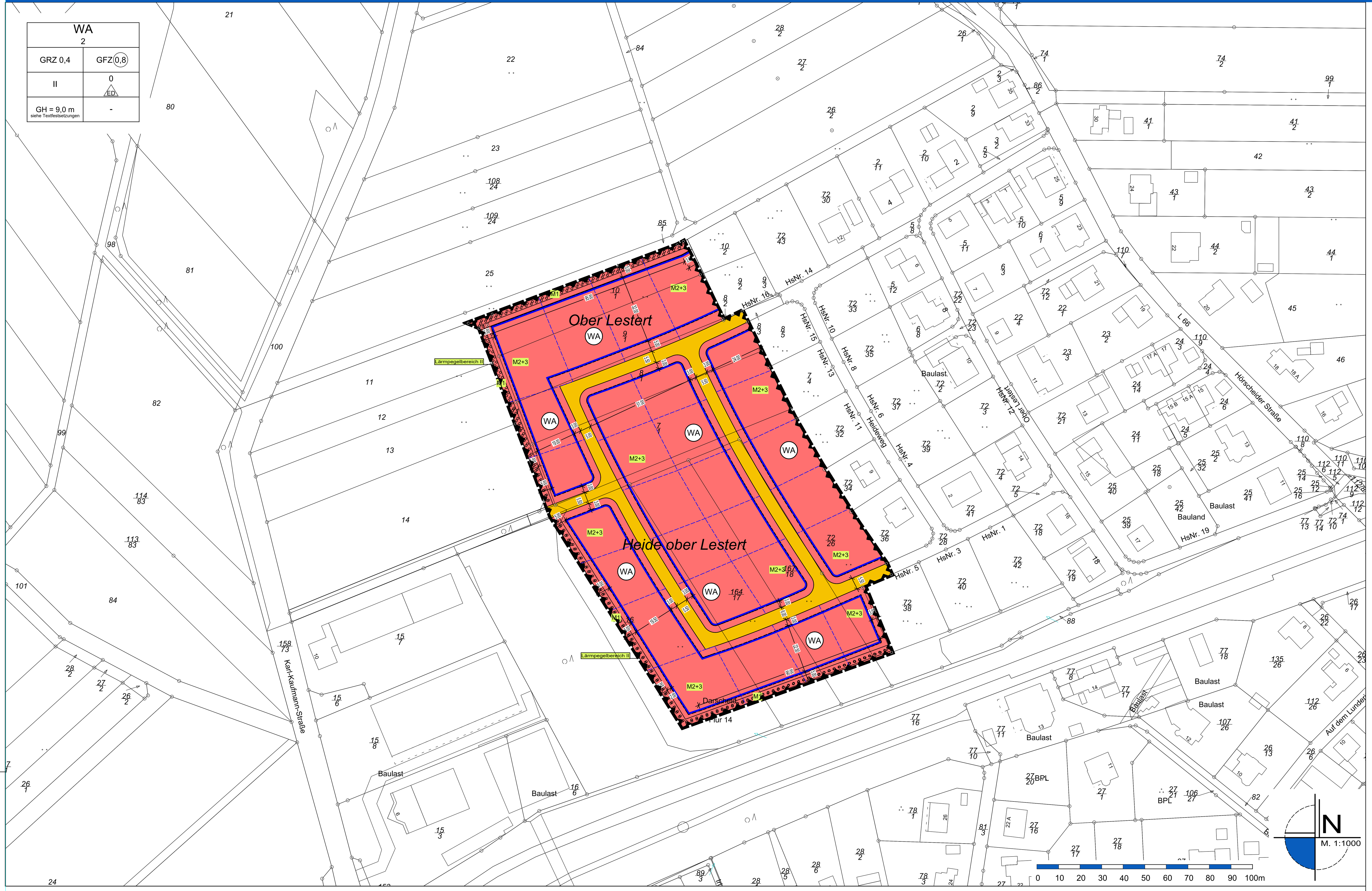
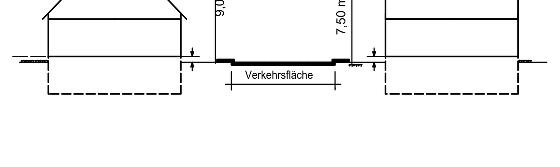
Ortsgemeinde Darscheid
Bebauungsplan "Heide Ober Lestert - 2. Erweiterung"



Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung / Zahl der Wohneinheiten	WA 2		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	0 (ED)	Bauweise
Gebäudehöhe	GH = 9,0 m siehe Textfestsetzungen	-	

Systemskizze



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Darscheid hat in seiner Sitzung vom __.__.2021 die Aufstellung des Bebauungplans "Heide Ober Lestert – 2. Erweiterung" vom Grundsatz her beschlossen.

Die Entwurfsfassung für das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Darscheid, den __.__.____

Georg Schüler, 1. Beigeordneter

Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom __.__.2023, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am __.__.2023 und die Bekanntmachung im Internet am __.__.2023, in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich __.__.2023 gegeben wurde.
Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Ortsgemeinderatssitzung vom __.__.2023 beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Ortsgemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Darscheid, den __.__.____

Georg Schüler, 1. Beigeordneter

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt am __.__.2023 und im Internet am __.__.2021 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Ortsgemeinderat hat über die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung vom __.__.2023.

Darscheid, den __.__.____

Georg Schüler, 1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Darscheid beschloss am __.__.2023 die Aufstellung des Bebeuungplans "Heide Ober Lestert – 2. Erweiterung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 88 Abs. 1 LBauO in Verbindung mit § 24 GemO als

S a t z u n g.

Darscheid, den __.__.____

Georg Schüler, 1. Beigeordneter

Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung

Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Darscheid überein.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Dies wird hiermit beurkundet.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Darscheid, den __.__.____

Georg Schüler, 1. Beigeordneter

Bekanntmachung/In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Heide ober Lestert" - 2. Erweiterung ist am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden, und zwar montags bis mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich.

Darscheid, den __.__.____

Georg Schüler, 1. Beigeordneter

Legende

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

§ 4 BauNVO

WA – Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen siehe Festsetzungen M 1 - M 3

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB

Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

18.00 – Bemaßung

5 – Wohngebäude laut Kataster

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), etzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz 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
- Bundesnaturschutzgesetz 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 der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf **0,4** und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf **0,8** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Gebäudehöhe max. 9,00 m.

Begriffsdefinitionen:
Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern
eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagenvorderkante muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten.
Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

6 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.

8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Parallel zum Wirtschaftsweg (85) wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Hinweis: Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Rückenstützen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Stellplätze
Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden

9 Unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind alle notwendigen Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen durch die Errichtung von separaten Masten im Straßenraum ist aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche (Lärmpegelbereich II) festgesetzt.
Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in dunkler Färbung sowie Schiefer - RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 702 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 6004 (Blaugrün), RAL 6005 (Moosgrün), RAL 5022 (Nachtblau), RAL 5011 (Stahlblau), RAL 5013 (Kobaltblau), RAL 5004 (schwarzblau), RAL 8025 (Blaßbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) – und Metall zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Straßenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
- Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste „D" empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F" empfohlen.

Textfestsetzungen

2 Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet

Anlage von Baumhecken (Maßnahme 1)
Entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde sind 3,00 m breite Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II. Ordnung gemäß Liste „B" (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gemäß Liste „C" (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen.

Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit 1,00 m Reihen- und 1,50 m Pflanzabstand anzulegen. Die Reihenanzahl darf drei auf ganzer Länge durchgehender Pflanzreihen nicht unterschreiten. Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet. Hinsichtlich Sortierung, Pflege, etc. gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen".

Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)
Je 200 m2 überschrittener nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen sind mindestens

- 1 Baum I. Ordnung gem. Liste „A" oder
- 1 Baum II. Ordnung gem. Liste „B" oder
- 2 Obstbäume gem. Liste „E" und jeweils zusätzlich
- 5 Sträucher gem. Liste „C"

zu pflanzen. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Übrigen gelten die Vorgaben gemäß den „Allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen".

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 3)

Private Zufahrten und Verkehrsflächen sollen mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien befestigt werden (wie wassergebundener Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundener Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien). Nicht rückhaltbares Niederschlagswasser ist in öffentliche Systeme einzuleiten.

Entwicklung einer externen Kompensationsfläche (Maßnahme 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur externen Kompensation ist eine 24.488 m² große Teilfläche des Flurstücks 59 (tlw.) in Flur 8 der Gemarkung Darscheid, überwiegend von einer Fettwiese bestanden, zu einem artenreichen, mageren Grünland (EA1, EC1) überwiegend frischer bis nasser Standorte durch angepasstes Pflegeregime zu entwickeln.

Der Mahdzeitpunkt wird für die externe Kompensationsfläche während der Abmagerungsphase (d.h. für die ersten 5 Jahre nach Umwandlung; vgl. z. B. EULLa-Grundsätze zum Vertragsnaturschutz) auf dem Zeitraum vor dem 15. Juni eines jeden Jahres festgelegt, um das Gräserwachstum zu bremsen und konkurrenzschwachen Kräutern Licht zu geben. Nach Erreichen des Entwicklungsziels (schwachwüchsige Magerwiesen) soll der Zeitpunkt der ersten Mahd nach dem 15. Juli eines jeden Jahres erfolgen. Die zweite Mahd ist nach dem 30.09. eines jeden Jahres zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die im Gebiet vorhandene Gewässerverrohrung ist innerhalb des ersten Jahres nach Satzungskraft des Bebauungsplanes auszubauen. Vorhandene Zitterpappelbestände, Grauweidengebüsche und der bachbegleitende Gehölzsaum sind zu erhalten; jedoch ist eine weitere Ausbreitung des Zitterpappelbestandes in das benachbarte Grünland zu unterbinden. Im Übrigen gelten die Vorgaben gem. „Allgemeine grünordnerische Festsetzungen".

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)
Das auf den Grundstücken von überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück bewirtschaftet und zwischengespeichert werden. Dazu sollen primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen sichergestellt werden.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, soll das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) übergeben werden.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten.

Bodendenkmalpflegerische Belange (Hinweis 6)
Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 7)
Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

2 Bei Eingriffen In den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3 Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten.
Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahngelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
Der Bereich vor dem Durchlaß Bahn-km 66.833 der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden. Vor dem Durchlaß muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.
Der Pflanzabstand zum Bahngelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall. Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

4 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld. Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.

5 Trinkwasserverordnung:
Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich
Gemäß des § 3 der am 01.01.2003 in Kraft getretenen TrinkwV ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet.
Zum Wäschewaschen ist grundsätzlich Trinkwasser zu verwenden bzw. es muß eine Anschlussmöglichkeit zum Reinigen der Wäsche mit Trinkwasser vorhanden sein.
Anzeigepflichten
Brauchwasseranlagen die in einem Haus zusätzlich zu der Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV2001 dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme angezeigt werden.
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis ‚Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen. Das Nachfüllen eines Vorratstanks / einer Zisterne etc. aus der Trinkwasserleitung ist nur über einen offenen Auslauf zulässig.

6 Brandschutztechnische Hinweise
Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

7 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.

8 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Textfestsetzungen

Pflanzliste:

Liste „A" - Bäume I. Ordnung		Liste „B" - Bäume II. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Acer campestre*	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	*Juglans regia*	Walnußbaum
Tilia cordata	Winterlinde	*Populus tremula*	Zitterpappel
Liste „C" - Sträucher		*Prunus avium*	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	*Prunus padus*	Traubenkirsche
Corylus avellana	Hasel	*Salix caprea*	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Liste „D" - Schling- und Kletterpflanzen	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Clematis i. A.	Waldrebe
Rosa canina	Hundsrose	Fallopia aubertii	Knöterich
Rosa tomentosa	Filzrose	Hedera helix	Efeu
Salix caprea	Salweide	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Salix purpurea	Purpurweide	Lonicera i. A.	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder	Parthenocissus i. A.	(kletternde Arten)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Vitis coignetiae	Wilder Wein
Liste „E" - Streuobst		Vitis cult.	Weinrebe
Apfelsorten:		Wisteria i. A.	Blauregen
Baumanns Renette	Goldpramäne	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
Landsberger Renette	Bittenfelder Sämling		
Grafensteiner	Ontario	Birnensorten:	
Bohnapfel	Jakob Fischer	Williams Christ	Clapps Liebling
Winterrambour	Boskoop	Gute Luise	Vereinsdechantbirne
Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette	Conference	Alexander Lucas
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:			
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)			
Liste „F" - Heckenpflanzen			
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Berberis i. A.	Sauerdorn (nur	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn	Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare i. S.	Liguster, Rainweide	Viburnum opulus	Schneeball

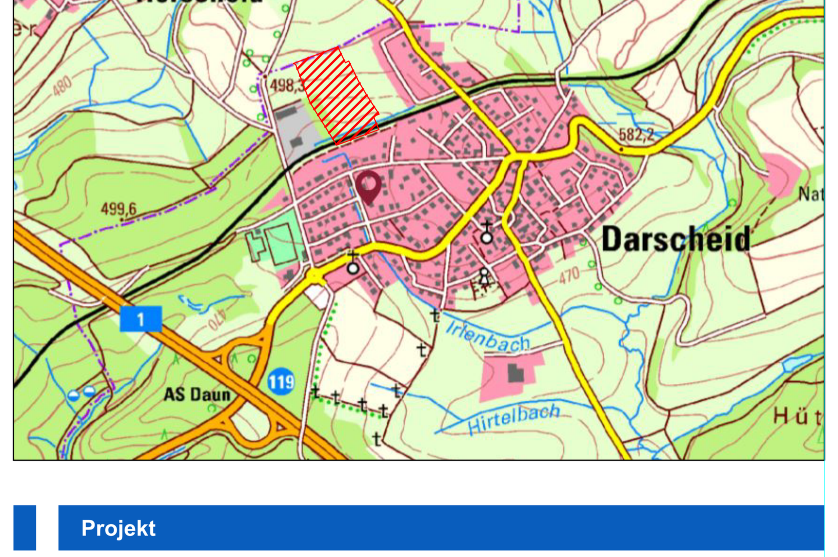
Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP August 2021.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Darscheid
Bebeuungplan "Heide Ober Lestert - 2. Erweiterung"

Vorentwurf

Auftraggeber:	Ortsgemeinde Darscheid	Projektnr:	01-507
Phase:	Vorenwurf	Stand:	März 2023
Bearbeitet:	Rolf Weber	Maßstab:	1:1000

WeSt Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111