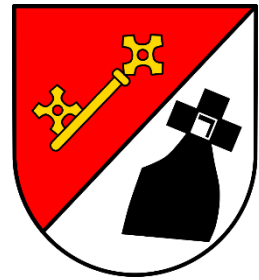


# Ortsgemeinde Nusbaum



## Bebauungsplan

*„Bradenborn“*

## Textliche Festsetzungen

VORENTWURF

23. März 2022

Erarbeitet durch:

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	5
1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	5
1.5.	Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude .....	5
1.6.	Verkehrsflächen .....	6
1.7.	Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser .....	6
1.8.	Grünflächen .....	6
1.9.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
1.9.1.	Geländemodellierungen .....	6
1.9.2	Dachbegrünung .....	7
1.9.3	Artenschutz - Gehölzrodung .....	7
1.9.4	Artenschutz – Beleuchtung .....	7
1.9.5	Ausgleichsmaßnahme A 1 .....	7
1.9.6	Ausgleichsmaßnahme A 2 .....	8
1.9.7	Ausgleichsmaßnahme A 3 .....	9
1.9.8	Ausgleichsmaßnahme A 4 .....	10
1.9.9	Formalrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	11
1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	11
1.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
1.11.1	Artenschutz – Gehölzerhalt .....	11
1.11.2	Ausgleichsmaßnahme A 5 .....	11
1.11.3	Vorgaben für alle zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden (gilt insbes. für Maßnahmen A 1 bis A 5) Gehölze .....	11
1.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind .....	13
1.13	Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen .....	13
1.13.1	Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen .....	13
1.13.2	Die festgesetzten Maßnahmen sind zugeordnet .....	14
<b>2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO .....</b>	<b>15</b>
2.1	Fasadengestaltung .....	15
2.2	Dachgestaltung .....	15
2.3	Staffelgeschosse .....	15

---

2.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.....	15
2.5	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.....	16
2.6	Stellplätze .....	16
2.7	Werbeanlagen .....	16
<b>3</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
3.1	Artenschutz.....	17
3.2	Gesundheitsschutz .....	17
3.3	Baugrund .....	18
3.4	Bodenschutz.....	18
3.5	Abfall / Altlasten .....	19
3.6	Grundwasserschutz .....	19
3.7	Schutz vor Starkregenereignissen .....	19
3.8	Ressourcenschutz .....	19
3.9	Klimaschutz .....	20
3.10	Immissionsschutz .....	20
3.11	Denkmalschutz .....	21
3.12	Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen .....	21
3.13	Freileitung.....	21
3.14	Klassifizierte Straßen / Verkehrssicherheit.....	21

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:

- (1) Anlagen für sportliche Zwecke
- (2) Anlagen für Verwaltungen
- (3) Gartenbaubetriebe,
- (4) Tankstellen.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um maximal 0,2 überschritten werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen der maximalen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird bestimmt als das Maß der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut über dem Erdgeschossfußboden. Bei Flachdächern gilt die Attika des obersten Vollgeschosses als Traufe.

Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt als das Oberste Maß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird bestimmt als die maximale Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses über der Mitte der angrenzenden, das Grundstück erschließenden Fahrbahn, gemessen mittig der gemeinsamen Grenze von Grundstück und Fahrbahn.

GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	EFH	TH	FH
0,4	0,8	II	0,50 m	6,80 m	9,80 m

Die als Maximum festgesetzten Höhenmaße dürfen durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und durch technische Aufbauten um bis 1,00 m sowie durch Antennen überschritten werden.

### 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

### 1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in seitlichen Abstandsflächen zulässig und müssen mit ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### 1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Im WA 2 sind maximal fünf Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Zu den Wohneinheiten sind auch Ferienwohnungen zu zählen.

## **1.6. Verkehrsflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

## **1.7. Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung der Standort für die Einrichtung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (RRB) festgesetzt.

## **1.8. Grünflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung der Bereich öffentlicher und privater Grünflächen festgesetzt.

## **1.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.9.1. Geländemodellierungen**

- a) Bei Geländemodellierungen für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken bzw. für dauerhafte Straßenböschungen mit Böschungen und/oder Stützmauern, sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 2,00 m Terrassen /Bermen von wenigstens 0,50 m Breite anzulegen.
- b) Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:
  - Erdböschungen, die in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
  - Stützmauern, die ab 4 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind.1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen sind. Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben.

### 1.9.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind auf mind. 60 % der Dachfläche zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus.

Eine umgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist mindestens eine extensive Bepflanzung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten umzusetzen.

Von der Berechnungsgrundlage der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für nutzbare Dachterrassen, technische Dachaufbauten (Aufzugschächte, Lüftungen etc.), Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderliche Dachrandabdeckungen.

### 1.9.3 Artenschutz - Gehölzrodung

- a) Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das, den Arbeitsablauf störende Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden, muss dies gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. des nachfolgenden Jahres. erfolgen.
- b) Vor dem zwingend erforderlichen Fällen der Obstbäume – insbes. Höhlenbäume - sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen. Werden winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder Fortpflanzungsstätten sonstiger geschützter Arten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 1.9.4 Artenschutz – Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung und für die Außenbeleuchtung der Gebäude sind zwingend Leuchtmittel mit niedrigen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich zu verwenden.

### 1.9.5 Ausgleichsmaßnahme A 1

- a) In Abstimmung mit einer versierten Fachkraft sind an geeigneten Bäumen und Gebäuden im Umfeld des Plangebietes anzubringen:
  - 2 Stk Vogelkästen Typ Nisthöhle (Lochdurchmesser 45 mm)
  - 2 Stk Vogelkästen Typ Halbhöhle
  - 2 Stk Vogelkästen Typ Brutröhre
  - 6 Stk Fledermauskästen Typ Baumhöhle
  - 2 Stk Fledermauskästen Typ Flachkasten

Für die Vogelnist- und Fledermauskästen sind Werkstoffe mit hoher Lebensdauer (z.B. Holzbeton), von fachkundigen Firmen zu wählen.

- b) Die ausgewählten Standorte (Bäume oder Gebäude) sind mittels GPS zu verorten, zu dokumentieren. Die Standorte sind nach Durchführung der Maßnahme der UNB zur Vervollständigung der Unterlagen mitzuteilen und ins KSP einzutragen.
- c) Die Nisthilfen sind dauerhaft alle drei Jahre von einer versierten Fachkraft auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen (Reinigung und ggf. Reparatur / Ersatz außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. zu einer Zeit, in der Fledermäuse weder im Winterschlaf sind, noch ihre Jungen großziehen, z.B. im September).

Bei Verlust können die Nist- und Quartierhilfen unter fachkundiger Betreuung umgehängt werden, was ebenfalls zu dokumentieren ist.

### 1.9.6 Ausgleichsmaßnahme A 2

Auf der im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten Fläche sind umzusetzen, auf Dauer zu erhalten und formalrechtlich zu sichern:

#### Obstbaumerhalt (unter Beachtung der Festsetzung 1.11.3)

- Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten.

#### Obstbaumpflanzungen (unter Beachtung der Festsetzung 1.11.3)

- Auf den Flächen sind – unter Erhalt der vorhandenen Obstbäume- **32** Stk Hochstamm-Obstbäume lokaler Most- und/oder Tafelobstsorten im 15 x 15 m versetzten Verband anzupflanzen.
- Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich zulässig.  
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig, bei erkennbaren Kalamitäten aber als Ausnahme zulässig.
- Baumstandorte entlang der freien Strecke klassifizierter Straßen sind in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei festzulegen.

#### Grünlandnutzung

- Zur Vorbereitung der Nutzungsumstellung ist die vorhandene Grasnarbe mit Egge / Vertikutierer in Streifen aufzuritzen.
- Die aufgeritzten Flächen sind mit einer standortgerechten, artenreichen (mind. 30 % Kräuter) Saatgutmischung regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 9) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung einzusäen. Einsaat (ca. 3 g / m<sup>2</sup>) möglichst vor einer Regenperiode im Herbst oder Frühjahr.



- 
- Das Grünland ist als Mähwiese nachfolgend mind. einmal bzw. max. zweimal pro Jahr zu mähen (Erstmahd 15. Mai, Zweitmahd nach 15. September).  
Auf den Flächen sind im Jahr min. 10 % Bestandsinseln auf jährlich wechselnden Standorten ohne Mahd zu erhalten. Um wildlebenden Tieren eine leichtere Flucht zu ermöglichen, soll die Mahd vom Inneren der Fläche beginnend nach außen durchgeführt werden. Nach Möglichkeit sollte ein „Wildretter“ eingesetzt und mit einem Doppelmessermähwerk gemäht werden.
  - Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von den Flächen zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten.
  - Eine Ausbesserung der Grasnarbe darf nur umbruchlos erfolgen (Ausnahme: Wildschweinschäden).
  - Unzulässig sind auf dem Grünland:
    - Verwendung von Düngemittel, Kalk zur pH-Wert Verbesserung, Herbiziden oder Fungiziden
    - Anlage von Mieten, Dung- oder Kompostlager,
    - Nutzung als Wege- und Wendefläche oder Lagerplatz,
    - sonstiger artfremder Nutzung,
    - Veränderung des Bodenreliefs,
    - Be- und Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Drainierungen).
  - Die Flächen sind gegenüber benachbarter, nicht als Ausgleichsflächen genutzter Grünländer durch geeignete Maßnahmen (z.B. einfacher Weidezaun, Holzpflocke, deutlich breite und/oder tiefe Grenzfurchen) abzutrennen.
  - Die Maßnahme ist nach Umsetzung durch ein 10-jähriges Monitoring (mind. 3-malige Kontrolle) zu begleiten und zu dokumentieren.

### 1.9.7 Ausgleichsmaßnahme A 3

Auf den im B-Plan mit A 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- a) Auf den Flächen sind – unter Beachtung der Festsetzung 1.11.3 - als gleichwertige, alternative oder kombinierte Maßnahmen umzusetzen:
  - Anpflanzung von mind. 1 Laubbaum 2. Ord. und 10 Laubsträuchern je 50 m<sup>2</sup> der festgesetzten Fläche als geschlossene Hecke oder Gehölzgruppen, verteilt auf der gesamten Fläche
  - Die gehölzfreie Grundfläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. und/oder

- Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Tafel- oder Wildobstbaumes oder eines einheimischen Laubbaumes 2. Ord. je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als Baumreihe.
  - Die gehölzfreie Grundfläche ist als Wiese (kein Nutzrasen) extensiv zu pflegen (Mahd max. 2-mal im Jahr; Erstmahd nach dem 15. Juni, Abtransport des Mähgutes).
- b) Die Fläche ist gegenüber benachbarter Nutzungen deutlich abzugrenzen (z.B. einfacher Weidezaun, aus dem Boden ragende Holzpflocke, ausreichend tiefe Ackerfurche o.ä.).
- c) Die Maßnahme ist nach Umsetzung durch ein 5-jähriges Monitoring (mind. 3-malige Kontrolle) zu begleiten und zu dokumentieren.

#### 1.9.8 Ausgleichsmaßnahme A 4

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- a) Retentionsbecken
- Rückhaltebecken (in der Ausführung gem. Wasserrechtsantrag) sind nach Fertigstellung des Planums auf Sohle oder Böschungen mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen.  
Becken können bei nachweislich hydraulischem Erfordernis entsprechend der Pflegevorgaben der Südeifelwerke bewirtschaftet werden.
- b) Restfläche
- Auf der nicht durch bauliche Anlage betroffenen Fläche sind – unter Beachtung der Festsetzung Nr. 1.11.3 - je 100 m<sup>2</sup> jeweils 1 Laubbaum 2. Ord. und 10 Laubsträucher verteilt auf der gesamten Fläche oder als randliche Hecke anzupflanzen.
  - Die gehölzfreien Flächen sind ohne Einsatz der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
  - Erforderliche Betriebswege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
  - Zaunanlagen müssen einen Bodenabstand von mind. 0,2 m aufweisen.

### **1.9.9 Formalrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen A 1 bis A 4 vorgesehenen Flächen sollten dauerhaft durch Eintragung einer Dienstbarkeit und Reallast im Grundbuch für diese Zweckbestimmung gesichert werden.

Die Maßnahmendurchführung selbst sollte in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde vereinbart werden.

Beide Nachweise sollten zeitlich unmittelbar dem Satzungsbeschluss des B-Planes folgend erbracht werden.

### **1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Südeifel festgesetzt.

### **1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

#### **1.11.1 Artenschutz – Gehölzerhalt**

- a) Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Bäume sind zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten.
- b) Die sonstigen auf den Baugrundstücken vorhandenen Obstbäume sind - soweit bautechnisch und unter Erhalt gesunder Wohnverhältnisse möglich – auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten.

#### **1.11.2 Ausgleichsmaßnahme A 5**

Pro Baugrundstück ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes alternativ ein mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum, ein hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten oder 10 Laubsträucher anzupflanzen (Standorte frei wählbar, vorrangig einheimische Arten).

#### **1.11.3 Vorgaben für alle zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden (gilt insbes. für Maßnahmen A 1 bis A 5) Gehölze**

- a) Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.

- b) Es sind möglichst gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4.1 zu verwenden.
- c) Die fachgerechte und normfonforme Umsetzung der Pflanzarbeiten ist zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.
- Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen.
- d) Während Bauarbeiten sind die Gehölze fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.
- e) Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechtem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
- Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt).
  - Wildobstbäume oder Laubgehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen.
- f) Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Pflanzperiode einfacher artgleicher (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) Ersatz am oder in der Nähe des alten Standortes anzupflanzen.
- g) Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Stand- oder Verkehrssicherheit bzw. der erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen (Feldflur, Weg), können die Gehölze fachgerecht auf den Stock gesetzt oder die Krone zurückgeschnitten werden.
- h) Als Arten sind für die Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 2 und A 4 zu verwenden:

#### Laubbäume

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) oder Zierlaubbäume [Mindestanforderung: Hochstamm, 3xv; m.Db., 14-16 StU]

### Obstbäume

Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv; o.B., 12-14 StU]

### Laubsträucher

*Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flie-der), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball) oder Zierlaubsträucher [Mindestanforderung: Sträucher, 2xv; o.B., 150-200]

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

Die Anlage von außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegenden, zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fuß- und Radwegen erforderlichen unterirdischen Stützbauwerken (Böschungen und Rückenstützen) ist auf den Baugrundstücken zulässig.

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraßen Böschungen oder Stützbauwerke (Rückenstützen) auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Ebenfalls sind Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

## **1.13 Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

### **1.13.1 Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen**

- A 1 unmittelbar nach Gebrauchsfertigkeit der Haupteerschließung
- A 2 und A 3 in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Haupteerschließung
- A4 in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlage

A 5 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Hauptgebäudes auf dem zugehörigen Baugrundstück

### **1.13.2 Die festgesetzten Maßnahmen sind zugeordnet**

A 1, A 2, A 3 nach privatrechtlichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen Ortsgemeinde und Privateigentümer

A 4 zu 100 % den Rückhalteanlagen

A 5 zu 100 % den jeweils von der Festsetzung betroffenen Baugrundstücken

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

### 2.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässig sind Sichtmauerwerk aus heimischem Naturstein, Holzverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffe, wenn deren Anteil 20% an der Gesamtaußenwandfläche nicht überschreitet.

Nicht zulässig ist die Errichtung von Blockhäusern. Aufgesetztes oder verblendetes Fachwerk und Fassadenverkleidungen aus keramischen Werkstoffen sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

### 2.2 Dachgestaltung

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in harter Deckung auszuführen. Es dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Unbeschichtete Metalle wie Blei, Kupfer und Zink als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sollten auf mind. 60 % der Dachfläche begrünt werden. Eine umgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist mindestens eine extensive Bepflanzung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten umzusetzen.

Von der Berechnungsgrundlage der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für nutzbare Dachterrassen, technische Dachaufbauten (Aufzugschächte, Lüftungen etc.), Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderliche Dachrandabdeckungen.

Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

### 2.3 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse, die nicht selbst Vollgeschosse sind, sind innerhalb der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig, wenn sie gegenüber allen freien Außenwänden des jeweils darunterliegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückgesetzt sind.

### 2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

- a) Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind flächig mit reproduktionsfähigen Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

- b) Flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.) oder sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenem, voll- oder teilversiegelndem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) sind unzulässig.
- c) Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind gemäß §10 Abs. 4 LBauO auf den unbebauten Grundstücksbereichen nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, Briefkastenanlage, Mülleinhausung, Fahrradbox, Mauer, o.ä.) dies erfordert und offeneporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

## **2.5 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

- a) Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.
- b) Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO im Bereich der Planstraße bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern, u.a.), Müllschranken und Stellplätzen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- c) Zur Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände und einer gleichmäßigen Ausleuchtung ist es unter Umständen erforderlich, dass Leuchten auf privatem Eigentum errichtet werden. Die Beanspruchung privater Grundstücksteile ist zu dulden. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

## **2.6 Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **2.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,50 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbungen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.



### 3 Hinweise

Die Hinweise 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 sind u.a. das Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen und dienen der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen
- Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen.
- Sie dienen der Information der Öffentlichkeit / den Grundstückseigentümer\*innen oder Bauwilligen über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

#### 3.1 Artenschutz

- a) Bei der Errichtung von Gebäuden sind große, ungegliederte Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden zu vermeiden, damit es nicht zu erhöhter Vogelkollision kommt.
- b) Das Anbringen zusätzlicher Nisthilfen für Vögel bzw. von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden oder neu gepflanzten Bäumen wird empfohlen.

#### 3.2 Gesundheitsschutz

Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential (25,2) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (38,4 kBq/m<sup>3</sup>) zu erwarten sind. Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Unterschiede bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherr\*innen mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherr\*innen empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> Radon-222 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 eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

### 3.3 Baugrund

- a) Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich in dem im Untergrund grundsätzlich auch mit dem Auftreten des Sulfatgestein (Anhydrit) zu rechnen ist, der auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- und quellempfindlich reagieren und zu Bodenbewegungen führen kann.

Für Bebauung in hängigem oder rutschgefährdetem Gelände werden folgende Empfehlungen gegeben:

- die Anschnittshöhe sollte begrenzt werden (z.B. <1,5 m Höhe),
  - durch die Bebauung sollten keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufgebracht werden (Kräftegleichgewicht),
  - für die Gründung sollte wenigstens eine massive, bewehrte Bodenplatte verwendet werden, die auf einer Trag-/ Polsterschicht angeordnet ist,
  - auf Versickerungsanlagen und/oder Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.
- b) Hangwasserzüge sind nicht auszuschließen, daher wird empfohlen, auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.
- c) Im Geltungsbereich werden Baugrunduntersuchungen (insbesondere Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten oder für Tiefenbohrungen zur Erdwärmenutzung empfohlen.

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

### 3.4 Bodenschutz

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.

### 3.5 Abfall / Altlasten

- a) 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, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

### 3.6 Grundwasserschutz

Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

### 3.7 Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser (insbesondere aus dem Außengebiet)
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,
- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

### 3.8 Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteiche) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosseltem Ablauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden oder an die öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den Südeifelwerken anzuzeigen.

### 3.9 Klimaschutz

- a) Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Dachflächen oder an geeigneten Fassaden) und zur Reduzierung des Energiebedarfs (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus, Wärmedämmung, u.ä.) werden empfohlen.
- b) Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude entsprechend auszurichten.

### 3.10 Immissionsschutz

- a) Durch den Verkehr der klassifizierten Straßen auf der freien Strecke kann es zu wahrnehmbaren, gesetzlich zulässigen Lärmimmissionen kommen.
- b) Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.
- c) Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass
  - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
  - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i. d. R. nächstgelegenes Wohnhaus), die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden.

Bei der Nachweisführung kann auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, herangezogen werden, in dem die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

### **3.11 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder der Stadtverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigespflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

### **3.12 Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.

### **3.13 Freileitung**

Die im Geltungsbereich verlaufenden Strom-Freileitungen sollen nach Rücksprache mit der Westnetz GmbH im Zuge der Erschließung abgebaut werden. Der momentane Verlauf der Freileitungen ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

### **3.14 Klassifizierte Straßen / Verkehrssicherheit**

- a) Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen.

- b) In Einfahrtsbereichen auf klassifizierte Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft freizuhalten.
- 

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Bradenborn“ der Ortsgemeinde Nusbaum.

Nusbaum, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)

---

### **Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Nusbaum, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)

---