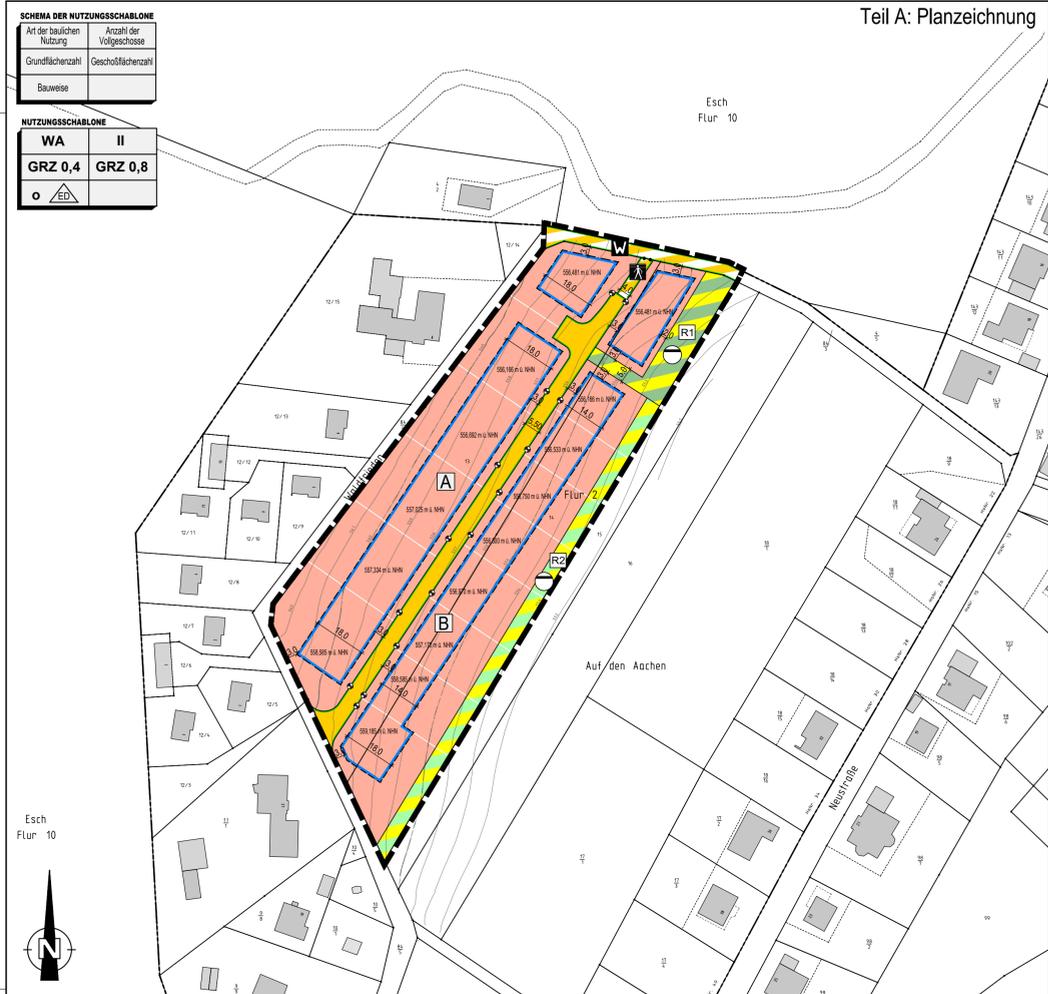


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Feusdorf, Teilgebiet "Auf den Aachen II"



**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176).
- Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO RP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Hinichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

**Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke**

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Kyllweg 1, 54669 Gerolstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlagen erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.	Die Planaufstellung ist vom Rat am ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am ..... beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Stand der Planunterlagen: Mai 2021		Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist am ..... erfolgt.
Feusdorf, den Der Ortsbürgermeister	Feusdorf, den Der Ortsbürgermeister	Feusdorf, den Der Ortsbürgermeister	Feusdorf, den Der Ortsbürgermeister
Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.	Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... bis ..... nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.			Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Feusdorf, den Der Ortsbürgermeister	Feusdorf, den Der Ortsbürgermeister	Feusdorf, den Der Ortsbürgermeister	Feusdorf, den Der Ortsbürgermeister

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.12.2023 (BGBl. I S. 394) und der BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)**

**A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

**1 Allgemeines Wohngebiet – WA** (§ 4 BauNVO)

**1.1** Zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2** Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

**1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablonen)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

**2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der jeweils festgesetzten GRZ resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

**3 Geschosflächenzahl / Geschosfläche / Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschosflächenzahl beträgt 0,8.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

**4 Höhe baulicher Anlagen** (§ 19 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO)

**4.1** Traufhöhe

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist vor jedem Grundstück durch Planeinschrieb in Meter über NN festgelegt.

**Teilbereich „A“ (bergseitig)**

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.

**Teilbereich „B“ (talseitig)**

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 5,0 m.

**4.2** Oberkante

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzüge und Treppenaufgänge für Dachterrassen.

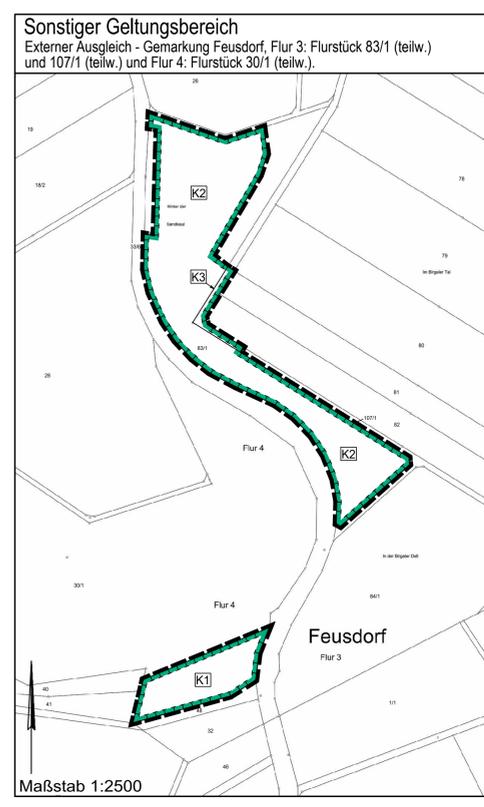
Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die geplante Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück. Die Bezugshöhe ist vor jedem Grundstück durch Planeinschrieb in Meter über NN festgelegt.

**Teilbereich „A“ (bergseitig)**

Die maximale Oberkante beträgt 9,50 m.

**Teilbereich „B“ (talseitig)**

Die maximale Oberkante beträgt 8,0 m.



**4.3** Sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 7,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänge der rechteckigen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schritten der Wand mit der Dachhaut.

Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von ganz oder teilweise in das Hauptgebäude integrierten Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00 m.

**C) BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Doppelhäuser dürfen einseitig mit Grenzbebauung errichtet. Doppelhäuser sind nur freistehend, also nicht durch Aneinanderreihung mehrerer Doppelhäuser zulässig.

**D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit zzgl. einer baulich untergeordneten Wohneinheit (Einliegerwohnung) mit max. 50 m<sup>2</sup> Größe je Doppelhaushälfte.

**E) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m zurückzusetzen.

**F) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen zur Randstreife von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsrinnen etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsanlagen, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrverkehr von 0,75 m (bei Hochböden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgrundstücken errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzuzurechnen. Die auf Duldungspflicht gem. § 12b BauGB wird hingewiesen.

**G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a) BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 88 LBAuO)

**1. Flächengestaltung**

Stein-/ Kies-/ Split / oder Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Der Flächenanteil der Baugrundstücke, der nicht zur zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sowie zur erlaubten Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gehört, ist dauerhaft vegetativ zu pflanzen und in Form von Rasen, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu unterhalten.

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenerflügler Pflaster, Drainpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Beläge entgegenstehen (z.B. Beläge des Schutzguts Wasser, der Barrierefreiheit im Sinne der Zutrittsgruppe mit Gehhilfen, Rollatoren, Rollstuhlnutzung u.ä.).

**2. Anpflanzung**

Für die nicht überbauten Bereiche der Grundstücke ist eine dauerhafte Begrünung und gärtnerische Gestaltung vorgeschrieben. Gemäß dieser Festsetzung ist pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche das Pflanzen eines einheimischen Laubbauums der 2. Ordnung oder eines Hochstamm-Obstbaums erforderlich. Auf Basis dieser Regelung ergibt sich für insgesamt 15 Bauparzellen die Notwendigkeit, 42 Bäume zu pflanzen. Die Verteilung und Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach der Größe jeder einzelnen Bauparzelle. Es ist Sorge zu tragen, dass die Bäume stets in einem guten Entwicklungsstand gehalten werden. Ist ein Baum abgängig, ist dieser in der darauf folgenden Vegetationsperiode entsprechend der in den Hinweisen begünstigten Pflanzliste zu ersetzen. Die Positionierung der Bäume auf den Grundstücken steht dem Eigentümer frei. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen.

**3. Schutz des Oberbodens**

Während der Erschließung der noch ungebauten Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschließen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Vererdigungen sind nach Beendigung der Maß-nahmen sofort wieder zu beseitigen.

**4. Naturnahe Versickerungsmulden**

In den auf der Planzeichnung mit R1 und R2 gekennzeichneten Flächen werden naturnah gestaltete Retentionsmulden bzw. Retentionsbecken angelegt. Dabei sind folgende Anforderungen an die Gestaltung der Retentionsmulden zu beachten:

- Die zugänglichen Uferbereiche sind mit einer wechselseitigen, flachen Böschungslängung zwischen 1:2 und 1:5 anzulegen.
- Die Uferzonen sollen strukturreich gestaltet werden, und betonierte oder zu steile Bereiche sind nicht zulässig.
- Die Uferbereiche dürfen nicht mit nährstoffreichem Oberboden bedeckt werden. Diese Bereiche sind stattdessen aus sandigem und geschottertem Unterboden herzustellen.
- Die Retentionsmulden bzw. Retentionsbecken sowie angrenzende Freiflächen sind mit einer regional zertifizierten Saatmischung (US 7), beispielsweise der Grummschmid der Firma Saaten Zeiler, einzusäen.

**5. Private Grünfläche**

Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen, Mauern und Zäune unzulässig. Eine Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze sowie entlang der Grenze zwischen privater Grünfläche und Allgemeinem Wohngebiet ist hingegen zulässig. Dabei darf der Oberflächenwasserabfluss zur privaten Grünfläche nicht behindert werden.

Geländeveränderungen in der privaten Grünfläche sind nicht zulässig.

Die Entwässerungsmulde in der privaten Grünfläche ist auf Dauer funktionsfähig zu halten.

**6. Externe Kompensationsflächen**

Auf den Parzellen Gemarkung Feusdorf, Flur 4, Parzelle 30/1 (K1) sowie Gemarkung Feusdorf, Flur 3, Parzelle 83/1 (K2) und Gemarkung Feusdorf, Flur 3, Parzelle 107/1 (K3) ist gemäß Planfeststellung in den als Kompensationsflächen umgrenzten Bereichen die Düngung und der Einsatz von Pestiziden sofort einzustellen.

Auf den Flächen K1 und K2 ist im darauf folgenden Jahr (Mai / Juni) eine Mahd mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen. Daran anschließend sind die Flächen im Juni zu pflügen und eine Saatbearbeitung vorzunehmen. Ende Juni / Anfang Juli sind die Grünflächen auf den Parzellen Gemarkung Feusdorf, Flur 2, Parzellen 13 und 14 (Spenderflächen im Plangebiet) zu mähen und das dort gewonnene Mahdgut auf den externen Kompensationsflächen (Empfängerflächen) auszubringen und fachgerecht anzusetzen. Im Herbst des gleichen Jahres und im Frühjahr des darauffolgenden Jahres ist jeweils ein Schropfschnitt auf den Kompensationsflächen K1 und K2 durchzuführen. Daran anschließend sind die Flächen extensiv zu pflegen (1 bis 2 schräge Mahd) (wobei der Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf), keine Nachsaat und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist untersagt. Die Nutzungsbeschränkungen auf den Flächen K1 und K2 sind im Grundbuch einzutragen. Die Maßnahmen sind mittels eines Monitorings ab dem Jahr nach der Ansaat über mind. 3 Jahre von einer fachkundigen Person zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend anzupassen.

Die derzeit nach § 15 NatSchG geschützten Grünlandflächen im Plangebiet (Spenderflächen) dürfen vor der Gewinnung des Mahdgutes zur Saatgutübertragung auf die externen Kompensationsflächen (Empfängerflächen) nicht beeinträchtigt werden (gleiche Nutzung wie bisher, keine anderweitige Inanspruchnahme). Um ein Flächenverhältnis von Spender- zu Empfängerfläche von mindestens 1:1 zu erreichen, sind weitere geeignete Spenderflächen im Umfeld im Umfang von 0,9 ha zu ermitteln. Das Mahdgut der weiteren Spenderflächen ist zeitgleich mit dem Mahdgut der Spenderflächen im Plangebiet zu mähen und auf den Empfängerflächen auszubringen.

Auf der Fläche K3 ist die landwirtschaftliche Nutzung ganz aufzugeben. Die Fläche ist maximal 1 x im Jahr, jedoch mindestens alle 3 Jahre und jeweils nicht vor dem 15. Juni, mit der Fläche K2 mitzumähen oder zu mulchen, um das Aufkommen von Gehäusen zu unterbinden. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist untersagt. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist dies zu beachten. Die Nutzungsbeschränkung der Fläche K 3 ist ebenfalls im Grundbuch einzutragen.

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBAuO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

**H) DACHGESTALTUNG**

1. Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-Dächer) mit einer Dachneigung von mindestens 15°. Maßgebend ist die jeweilige Hauptdachfläche.

2. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und auch nicht für überdachte Stellplätze oder Garagen.

**3.** Gründächer (bepflanzte Dächer) sind auf allen Dächern zulässig.

**4.** Aneinandergebauter Doppelhaushalten müssen in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung identisch sein.

**I) FASSADENGESTALTUNG**

- Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.
- Als Fassadenmaterial sind nur zulässig: Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.

**J) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**

- Je Wohneinheit sind mindestens 2 frei anfahrbare Pkw-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Sogenannte gefangene Stellplätze, die nur in Abhängigkeit von einem anderen Stellplatz genutzt werden können, z. B. wenn beide direkt hintereinander liegen, so dass der zweite nur über den ersten Stellplatz anfahrbar ist, sind nicht zulässig. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
- Für eine baulich untergeordnete Wohneinheit (Einliegerwohnung) ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministers der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuzahlen.

**K) EINFRIEDIGUNGEN**

Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind die Sichtverhältnisse zu berücksichtigen.

**J) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / BÖSCHUNGEN**

Böschungen dürfen nur in solchem Maße vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in westlichen Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen.

Ab einer Höhe von 1,50 m sind die Böschungen durch 0,5 – 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,50 m mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln. Die Zwischenräume sind zu begrünen (z. B. Einsatz von Rasen oder Baumweiden). Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern. Die Stützmauern sind durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl. je 1m<sup>2</sup> flächig zu begrünen. Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verbundene Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben.

**Teil C: Hinweise und Empfehlungen**

**1 Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen/Lichtkonzept**

Umötige Lärm- und Lichtemissionen sollen im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vogel und Säugetiere u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung). Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen. Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten tagsüber und im Winter erfolgen und somit nicht in der aktiven Phase der Brut stattfinden. Um schädliche bau- und betriebsbedingte Vibrationen zu vermeiden bzw. zu minimieren sind die neuesten technischen Verfahren und Geräte zu nutzen, um so umötige Lärm- und Lichtbelastungen zu reduzieren. Für die neu entstehenden Gebäudeanlagen ist ein fernedarm- und insektenfreundliches Lichtkonzept anzubieten. Grundätzlich ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten. In Bereichen, die zwingend eine Beleuchtung erfordern, sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- nächtliches Kunstlicht sollte so weit wie möglich vermieden werden ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern,
- Leuchtkegel nach unten gerichtet und nach oben abgeschirmt.

Für die Errichtung der geplanten Gebäude und der Umgebung (u.a. Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K) zu verwenden. Dies wären z.B. LED-Lampen. Der Lichtcharakter der Leuchtmittel sollte nach unten weisen, möglichst niedrig gehalten werden und die Lam-pengehäuse in sich abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine dauerhaft nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und nicht zulässig (Anbringen von Bewegungsmeldern). Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

**2 Boden und Baugrund**

Für alle Bauvorhaben im Plangebiet werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2“) zu beachten. Auf evtl. notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Baugrube und der Wasserdichtigkeit einer Unterkellerung wird hingewiesen.

**3 Pflanzungen, Baumschutz**

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten sind die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.

Pflanzungen sollen entsprechend erhalten werden und bei Abgang in der folgenden Vegetationsperiode ersetzt werden.

Bepflanzungen entfalten bei einer entsprechenden Anlage eine positive Wirkung auf das lokale/klimatische Umfeld (bspw. Durch Verschattung und Verdunstung) und tragen wesentlich zu einer klimangepassten Gestaltung nicht bebauter Grundstücksflächen bei.

**4 Extensive Dachbegrünung**

Es wird empfohlen Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, welche mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach (bis 15° Dachneigung) errichtet werden, mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gras-Krautbegrünung, Stauden- oder Seebegrünung zu versehen. Die erforderliche Vegetationsschichtdicke mit einer gewissen Humusstärke richtet sich nach den Vegetationsanforderungen.

**5 Telekommunikationsleitungen**

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 Baumplanungen ist das „Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013 zu beachten.

**6 Pflanzliste**

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Feldobst
Corylus avellana	Bergahorn	Feldobst
Acer pseudoplatanus	Acer campestre	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn	Waldobstbaum
Fraxinus excelsior	Esche	Juglans regia
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus avium
Tilia cordata	Winterlinde	Salix caprea
		Salix caprea
		Sorbus aucuparia
		Sorbus torminalis
		Eibersche
		Elbeere

**Streuobst:**

Apfelsorten: Bismarck, Renette, Goldparmäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

**Binsenarten:** Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Verreischentanne

zusätzlich werden landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuss sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

**Planzeichenerklärung**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. GFZ 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise

o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Baugrenze

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

o Straßenverkehrsfäche

o Straßenbegrenzungslinie

o Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

o Zweckbestimmung: Fußweg

o Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**

o Umgrenzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

o hier: Ver- und Entsorgungsanlage in öffentlicher Grünfläche

o hier: Ver- und Entsorgungsanlage in privater Grünfläche

o Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung

**Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

o Öffentliche Grünfläche

o R1 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

o Private Grünfläche

o R2 Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung

**Plangenen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a u. 25b BauGB)**

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

o z.B. K1 Kompensationsmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

**Sonstige Planzeichnungen**

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

o Messpunkte für Gebäudehöhen gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

o z.B. 556,481 m a.N.N.

o z.B. A Zuordnung von Höhenfestsetzungen

**Planzeichen für Hinweise und Darstellungen**

o Geplante Grundstücksgrenzen

**Übersichtskarte - ohne Maßstab**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Sonstiger Geltungsbereich

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Feusdorf Teilgebiet "Auf den Aachen II"**

Plan-Nr.: 001.1

Projekt-Nr.: 8473

Maßstab: 1:1000

Datum: 13.03.2024

Blattgröße: 61 x 107 cm

Entwurf für Offenlage

BKS INGENIEURGESSELLSCHAFT

PLANNING GMBH

HAUPTSTRASSE 179

D-54292 TRIER / MOSEL

WEB: WWW.BKS-TRIER.DE