

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Klausen; Teilgebiet „Beim Weidenhaag“**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und der 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)**

**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,
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- 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 Nutzungsschablone)

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

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,6, bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück, nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

**3 Höhe baulicher Anlagen**

3.1 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 Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der maximalen Oberkante der Attika im zweiten Vollgeschoss. Bei Pultdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die maximal zulässige Oberkante der höheren Seite des Pultes.

### 3.2 Oberkante

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

Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die maximale Oberkante beträgt 9,50 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die maximale Oberkante dem höchsten Punkt der Attika im Staffelgeschoss (Staffelgeschoss als nicht-Vollgeschoss gem. LBauO RLP).

### 3.3 Höhenlage Erdgeschoss

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die Bezugshöhe orientiert sich an der vorgefunden Höhe der Erschließungsstraße und wird gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt. Es gilt jeweils der vor dem Grundstück liegende Bezugspunkt. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstücke unverändert.

Bei Eckgrundstücken gilt die Fassade mit der Hauseingangstür als die maßgebliche straßenseitige Fassade.

## **C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

## **D) NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Zufahrtsseite der Garage ist jedoch ein Mindestabstand bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken müssen die übrigen Garagenwände einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

## **E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum 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 hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

**F) GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Verbandsgemeindewerke.

**G) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

**1 Oberflächenbefestigung**

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, PKW-Stellplätzen sowie Hof-, Lager- und Abstellflächen (sofern keine wasserrechtlichen Auflagen entgegenstehen) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Rasengittersteine, Porenpflaster, offenfugiges Pflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

**2 Artenschutz - Gehölzerhalt / Gehölzrodung**

- a) Die auf den Baugrundstücken im Süden des Plangebietes vorhandenen Obstbäume sind - soweit bautechnisch und unter Erhalt gesunder Wohnverhältnisse möglich – auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung zu schützen. Bei Rodung oder natürlichem Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz auf dem Baugrundstück anzupflanzen.
- b) Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das, den Arbeitsablauf störende Astwerk von Sträuchern und Laubbäumen im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden oder Gebäude abzureißen, muss dies gem. BNatSchG in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d.J. und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfolgen.
- c) Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen ist 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.

**3 Artenschutz – Beleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtung sind zwingend und für die Außenbeleuchtung der Gebäude möglichst, Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen über 2.700 K zu verwenden.

Es sind abgeschirmte Lampen zu verwenden, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen.

#### 4 Klimaschutz - Dachbegrünung

- a) Dachflächen, die nicht mit PV- oder Solaranlagen belegt sind, sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzsubstratstärke muss ca. 6-10 cm betragen. Es ist eine Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten zu verwenden.  
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Energiegewinnung, erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wege oder für Dachfenster/-gauben genutzt werden.
- b) Alternativ sind je 10 m<sup>2</sup> nicht gem. a) zu begrünender Dachfläche je 1 m<sup>2</sup> (in der Krone) Laubgehölz (gemäß Pflanzliste) auf dem betreffenden Baugrundstück anzupflanzen. Zur durchschnittlichen Berechnung ist heranzuziehen:
- |                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Laubbaum 1. Ord.               | = ca. 50 m <sup>2</sup> Krone,    |
| 1 Laubbaum 2. Ord. oder Obstbaum | = ca. 20-30 m <sup>2</sup> Krone, |
| 1 mittelgroßer Laubstrauch       | = ca. 2-3 m <sup>2</sup> Krone.   |
- c) Die Nachweise für die Dachbegrünung bzw. der Alternativbepflanzung sind im Bauantrag zu führen.

#### 5 Ausgleichsmaßnahme A 2

- a) Auf der in der Satzung mit den Symbolen zum Anpflanzen von Gehölzen gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind als gleichwertige, alternative Maßnahmen umzusetzen:
- Anpflanzung von mind. 1 Laubbaum 2. Ord. und 10 Laubsträuchern je 10 lfm Grundstücksgrenze als geschlossene Hecke oder Gehölzgruppen, verteilt auf der gesamten Länge.
- und/oder
- Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Tafel- oder Wildobstbaumes oder eines einheimischen Laubbaumes 2. Ord. je angefangene 10 lfm Grundstücksgrenze als Baumreihe, verteilt auf der gesamten Länge.

Hecken dürfen eine Endwuchshöhe / Schnitthöhe von 1,70 m nicht unterschreiten.

- b) Pro Baugrundstücke ohne Symbole zur Anpflanzung von Gehölzen, ist mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum (ohne zeichnerische Darstellung) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode artgleicher und einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.
- c) Es sind vorrangig einheimische Arten (s. Festsetzung F 7 g) zu verwenden. Zierarten dürfen max. 10 % der Gesamtarten einnehmen.

#### 6 Retentionsanlagen

Auf den im Bebauungsplan mit **W 1** gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft (Retentionsanlage) sind folgende Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mittels qualifiziertem Ausführungsplan konkretisiert werden müssen:

##### Retentionsbecken:

- Das Rückhaltebecken in der Ausführung gem. Wasserrechtsantrag ist 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.
- Das Becken kann bei nachweislich hydraulischem Erfordernis entsprechend der Pflegevorgaben der Verbandsgemeindewerke bewirtschaftet werden.

### Restfläche

- Auf der nicht durch bauliche Anlage betroffenen Fläche sind je 100 m<sup>2</sup> jeweils 1 Laubbaum 2. Ord. und 10 Laubsträucher einheimischer und standortgerechter Arten (s. Festsetzung G 3 g)) verteilt auf der gesamten Fläche oder als randliche Hecke anzupflanzen.
- Die gehölzfreien Flächen sind ohne Einsaat der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

### Wege und Einzäunung

- Erforderliche innerbetriebliche Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Zaunanlagen müssen einen Bodenabstand von mind. 0,2 m aufweisen.

## **7 Vorgaben für alle zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden Gehölze**

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

- c) Während Bauarbeiten sind die Gehölze fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.
- d) Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungsschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt).

Laubgehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen.

- e) 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.
- f) 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.
- g) Als Arten sind für die Ausgleichsmaßnahmen A 2 und W 1 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 (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball) oder Zierlaubsträucher [Mindestanforderung: Sträucher, 2xv; o.B., 150-200]

## **H) UMSETZUNG UND ZUORDNUNG NATURSCHUTZFACHLICHER MAßNAHMEN**

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

1. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen, in dem auch die Art und die Lage der festgesetzten grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen und die hierfür zu schaffenden bautechnischen Voraussetzungen nachzuweisen sind. Im Freistellungsverfahren ist der Freiflächen-Gestaltungsplan der Ortsgemeinde als Planungsträgerin zur Prüfung vorzulegen.
2. Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:
  - A 2 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes auf den jeweils von der Festsetzung betroffenen Baugrundstücken
  - W 1 in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Rückhalteanlagen
3. Die Maßnahmen sind zugeordnet zu
  - A 2 zu 100 % den jeweils von der Festsetzung betroffenen Baugrundstücken
  - W 1 zu 100 % den Rückhalteanlagen

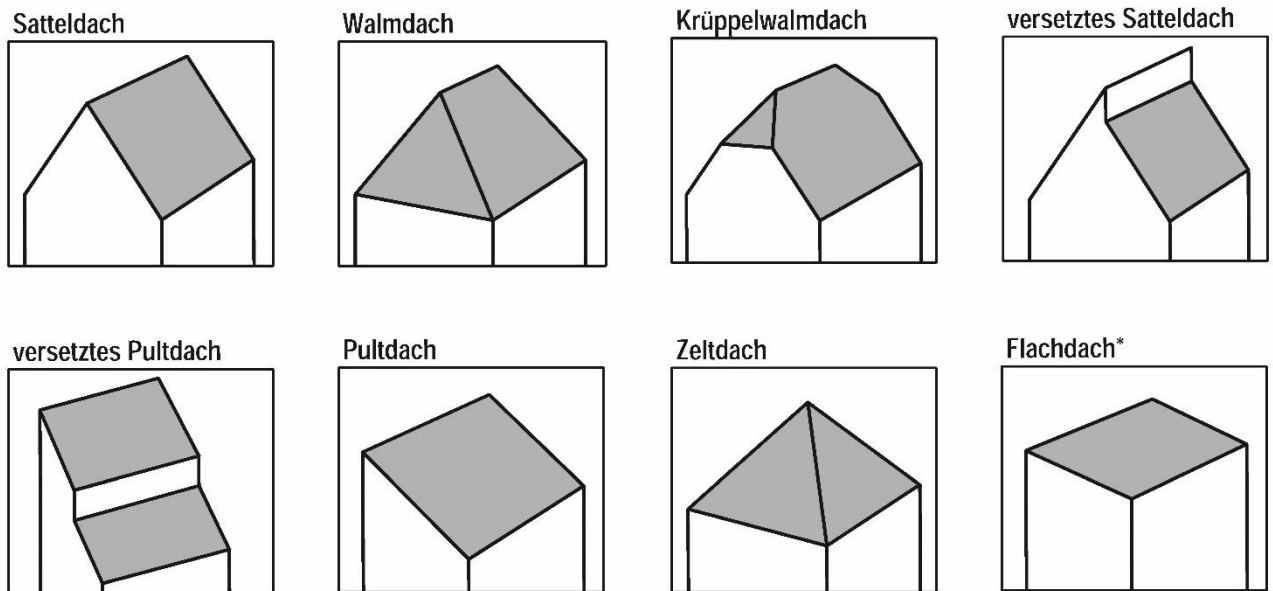
## **II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

### **I) DACHGESTALTUNG**

#### **1 Zulässige Dachformen**

Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer, höhenversetzte Satteldächer, Pultdächer und höhenversetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45°. Flachdächer sind ebenfalls unter Beachtung der besonderen Höhenfestsetzungen gemäß 3.1. und 3.2 zulässig.

Das Höhenversatzmaß bei versetzten Sattel- bzw. Pultdächern darf nicht mehr als 1,50 m (von Oberkante Dachhaut zu Oberkante Dachhaut) betragen.



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

## 2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Dachpfannen, Dachziegel oder Naturschiefer grauer, grauschwarzer oder rotbrauner nicht glänzender Färbung sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem grauem oder grauschwarzem Metall, wie Zinkstehfalz oder in der optischen Wirkung vergleichbar. Farben entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7022 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau).

Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer, extensiv bepflanzt). Teile des Daches können in Glas ausgeführt werden, wobei die in Glas aufgelöste Fläche 20% der kompletten Dachfläche nicht überschreiten darf. Die Dächer von Nebenanlagen sowie Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sollen hinsichtlich Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung einander angepasst werden.

Die Bestückung der Dachflächen mit Anlagen der regenerativen Energiegewinnung (Photovoltaik-/Solaranlagen) ist zulässig.

## J) FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadenflächen sollen als verputzte Wandflächen in hellen bis mittelhellen, gedeckten natürlichen Farbtönen ausgeführt werden.

Als Fassadenverkleidung sind ausschließlich nicht glänzende oder reflektierende Materialien zulässig.

## K) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Pkw-Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für

Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

**L) GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und § 10 Abs. 4 LBauO)

Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenem, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.

**Teil C) Hinweise und Empfehlungen**

**1. Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1**

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Es sind daher folgende externen Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (Detailbeschreibung s. Umweltbericht) festgesetzt:

	Gemarkung	Flur	Flst.	Größe	Maßnahme
A 1	Krames-Klausen	5	4	20.165 m <sup>2</sup>	Aufbau extensiv genutzter Streuobstwiese mit Monitoring

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme A 1 erfolgt zu 77,0 % den Baugrundstücken, zu 22,5 % den Erschließungsstraßen und zu 0,5 % den Retentionsanlagen.

Die Maßnahmen A 1 ist in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen.

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahme A 1 vorgesehene Fläche ist dauerhaft durch Eintragung einer Dienstbarkeit / Realerblast im Grundbuch für diese Zweckbestimmung zu sichern. Die Maßnahmenumsetzung ist in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Nachweise sind vor Inrechtskraftsetzung des Bebauungsplanes zu erbringen.

**2. Formalrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Eintragung einer Dienstbarkeit und Reallast im Grundbuch für diese Zweckbestimmung zu sichern.

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.



### **3. Biotopschutz**

Die geschützten Biotope (Lage s. Umweltbericht Anlage 1 Bestandsplan) am Rand des Plangebietes sind vor jeglicher Inanspruchnahme durch Bauarbeiten, die durch die Umsetzung der Bauleitplanung ausgelöst werden, zu schützen.

- Bei der Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen (Erschließung und der Rückhalteinrichtungen) sind die Bauarbeiten durch eine fachlich versierte Umweltbaubegleitung zu betreuen.
- Für die Umsetzung der privaten Maßnahmen sind die Bauherr\*innen von der Ortsgemeinde über die Lage und besondere Beachtung während der Bauarbeiten zu informieren.

### **4. Artenschutz**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind große, ungegliederte Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden zu vermeiden.

Das Anbringen zusätzlicher Vogelnisthilfen bzw. von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden oder neu gepflanzten Bäumen wird empfohlen.

### **5. Klimaschutz**

Die Ortsgemeinde empfiehlt bei der Errichtung von Gebäuden ausdrücklich folgende Maßnahmen:

- 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) sind zu favorisieren. Zusätzlich zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sollten alle technischen und baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die maximale Energieeffizienz der Gebäude zu erreichen.
- Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie, die Gebäude entsprechend optimiert auszurichten.
- Für Fassaden, Dächer und Böden sollten Anstriche oder Beläge in Farbtönen mit einem hohen totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) und in hellen Farbtönen einem hohen Hellbezugswert (HBZ) oder Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, Schilf, Pflanzen, u.ä.) verwendet werden.
- Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.

### **6. 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 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.

### **7. Höhenlage Erdgeschoss/Schutz vor Starkregen**

Zum Schutz vor einströmendem Regenwasser wird empfohlen, das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße im Endausbauzustand zu errichten.

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg herzustellen. Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe sind zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher (soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante) ausgebildet werden.

Die untere Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB). Dieser darf maximal 0,50 m höher liegen als das geplante Straßenniveau. Es wird empfohlen von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Niveau des EGFFB möglichst hoch über dem geplanten Straßenniveau anzuordnen. Die Mindesthöhendifferenz zwischen Straße und EGFFB sollte 0,3 m nicht unterschreiten, um ein ausreichendes Geländegefälle vom Haus weg zu erzielen. Eine Unterschreitung des maximal zulässigen Höhenunterschieds zwischen Planstraße und das EG-Fertigfußbodenniveau ist grundsätzlich möglich, jedoch wird von einer Unterschreitung abgeraten.

Ebenfalls sollte ein Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik berücksichtigt werden.

## **8. Oberflächenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken**

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche nachzuweisen. Die jeweilige Rückhaltung muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Völlfüllung der Rückhaltung anspringt.

Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

## **9. Grundrissorientierung**

An einzelnen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten der geplanten Wohnhäuser im Nordwesten des Geltungsbereiches kommt es auf Höhe der 2. Obergeschosse bzw. Dachgeschosse zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein WA zur Nachtzeit. Die betroffenen Fassadenabschnitte sind der Schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Dort bestehen gesundheitsverträgliche und wohnverträgliche Immissionswerte. Wenn bauherrenseits die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein WA zur Nachtzeit jedoch gewünscht wird, sollen in diesen Bereichen keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm (z. B. Schlafräume) geplant werden, die über ein offenes Fenster zu der von den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassade bzw. Fassadenabschnitte verfügen.

## **10. Innergebietlicher Lärmschutz**

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 Schalleistungspegel 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.

### Weitere Hinweise und Empfehlungen siehe Begründung

Klausen, den 17. JAN. 2023



  
.....  
Alois Meyer  
- Ortsbürgermeister -