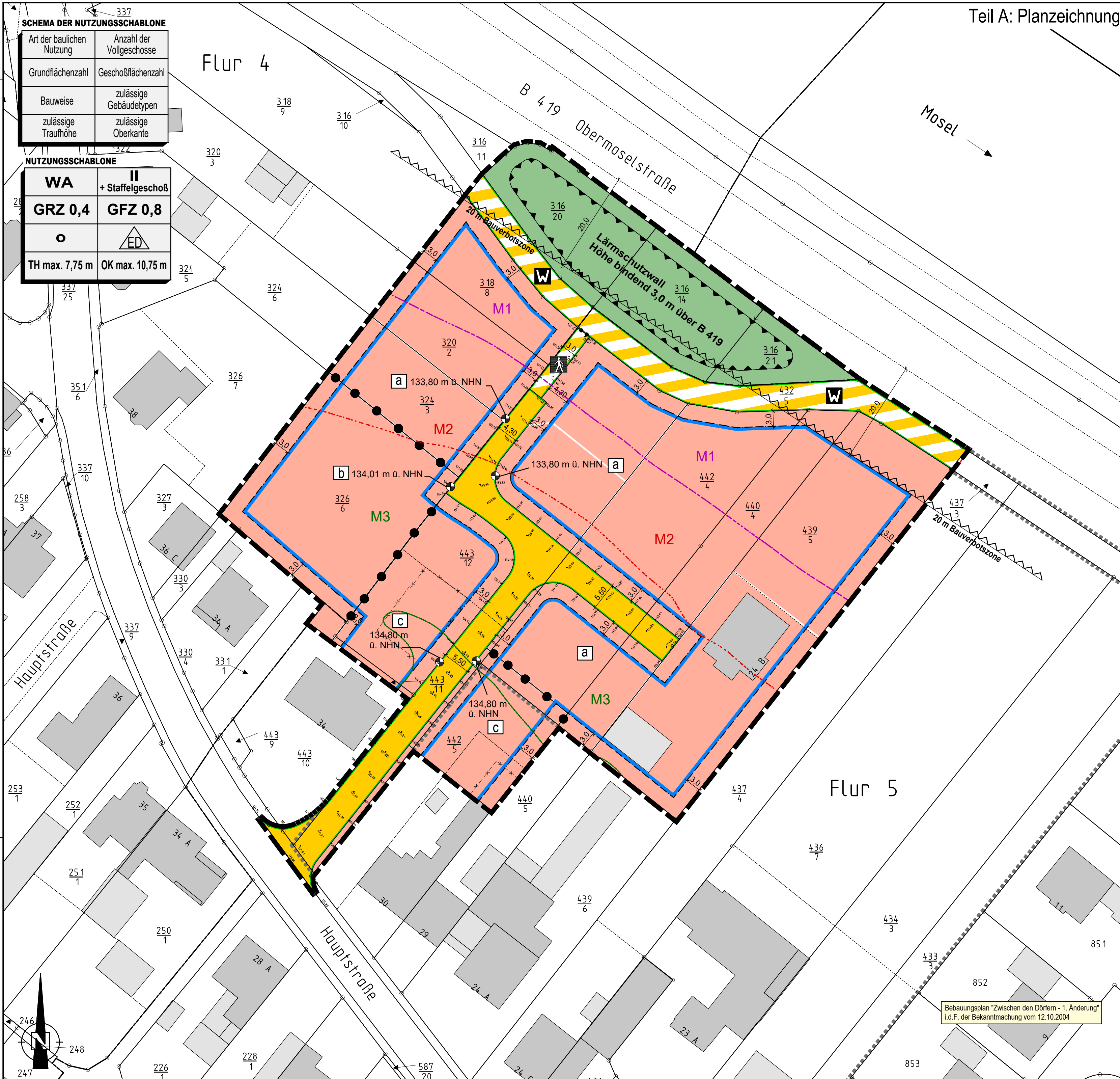


Ortsgemeinde Wasserliesch - Teilgebiet "Zwischen den Dörfern" 3. Änderung



SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl, Bauweise, zulässige Gebäudetypen, zulässige Traufhöhe, Oberkante	NUTZUNGSSCHABLONE WA + Staffeltgeschoß, GRZ 0,4, GFZ 0,8, TH max. 7,75 m, OK max. 10,75 m			
Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan (Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 184). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176). Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027). Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuORLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).	Die Planaufstellung ist zum Rat am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht worden.			
Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsverordnungen 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, Konr. Am Markt 11, 54529 Konz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.			
Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen.	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.	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 bezeugt.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss und Anträgen in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wasserliesch, den Der Ortsbürgermeister	Wasserliesch, den Der Ortsbürgermeister	Wasserliesch, den Der Ortsbürgermeister	Wasserliesch, den Der Ortsbürgermeister	

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 284) geändert worden ist, und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3785), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet – WA** (§ 4 BauNVO)
 - 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.
 - Ausnahmen zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
 - 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 (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).
 - Höhe baulicher Anlagen**

(Siehe Planzeichnung)

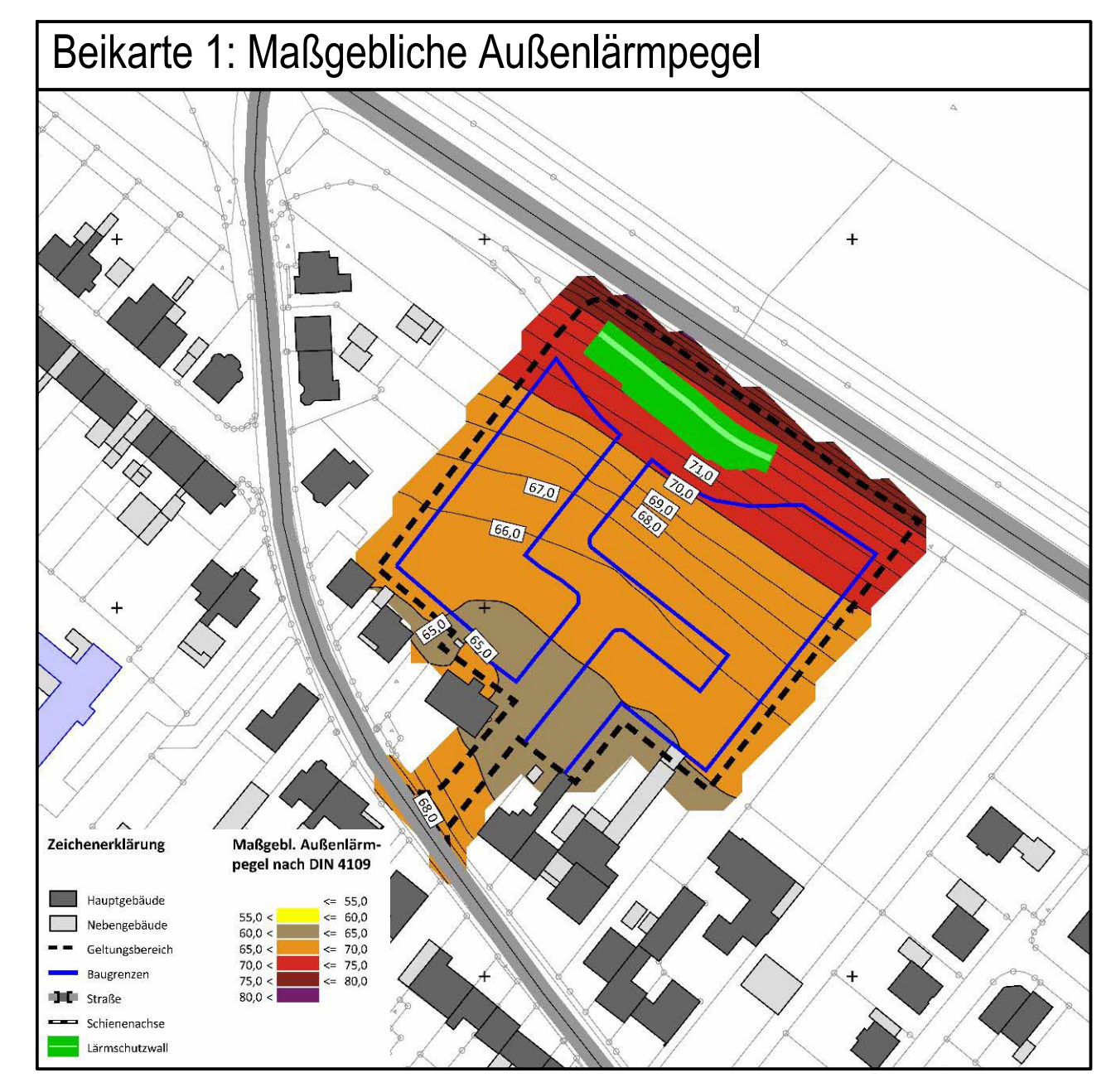
 - Oberer Messpunkt
 - 1.1 Traufhöhe
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern entspricht die maximal zulässige Traufhöhe der niedrigeren Seite des Pultes und die maximal zulässige Oberkante der höheren Seite des Pultes.
 - 1.1.1 Maximale Gebäudeoberkante
Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht der obere Messpunkt dem höchsten Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Treppenanlagen auf Dachterrassen.
 - 2 Unterer Messpunkt
Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Gebäudeoberkante ist der in der Planzeichnung angegebene Höhenbezugspunkt jeweils für die Bereiche „a“, „b“ und „c“ in Meter über NHN.
 - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmschutzwall**

Auf der in der Planurkunde festgesetzten Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) ist ein durchgängig 3 m hoher Schallschutzwall zu errichten. Unterer Höhenbezugspunkt des Bauwerks ist dabei die Straßenoberfläche der B 419.
 - Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe**

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind innerhalb der Fläche M 1, auf der der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag überschritten wird, offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen^{*} unzulässig.
Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit

 - der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu offenes Fenster verfügt, vor dem der Wert von 64 dB(A) am Tag eingehalten wird (bspw. Ausführung von offenen Wohnbereichen als durchgesteckte Aufenthaltsräume mit mindestens einem Fenster an der lärmabgewandten Fassade) oder
 - wenn bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit vor dem betroffenen Fenster ergriffen werden, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglasete Loggien oder Balkone oder Prallscheiben, durch die der Beurteilungspegel des Verkehrslärms gemindert wird und einen Zielwert von 60 dB(A) vor dem Fenster nicht überschreitet.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind innerhalb der Fläche M 2, auf der der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) in der Nacht überschritten wird, offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, unzulässig.



Teil C: Hinweise und Empfehlungen

- Schutz der Außenwohnbereiche**

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind auf der Fläche M 3, auf der der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag überschritten wird lediglich ungeschlossene Außenwohnbereiche wie z. B. Wintergärten, (teil-)verglasete Loggien oder Balkone zulässig, durch die der Zielwert von 60 dB(A) 2 m über der Mitte des Außenwohnbereichs eingehalten wird. Die Umschließungen dürfen aus verschiebbaren und faltbaren Elementen bestehen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit die Wohnheit über mindestens einen Außenwohnbereich verfügt, bei dem der Beurteilungspegel von 60 dB(A) eingehalten wird.
- Schallschützende Lüftungseinrichtungen**

Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterabhängige, schallschützende Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schallschützende Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schallschützende Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
- Schallschützende Außenlärmpegel**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel der Bekarte 1 der Planzeichnung nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.
Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schallschützende Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
- Schallschützende Lüftungseinrichtungen**

Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterabhängige, schallschützende Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schallschützende Außenbauteile sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schallschützende Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
- Schallschützende Außenlärmpegel**

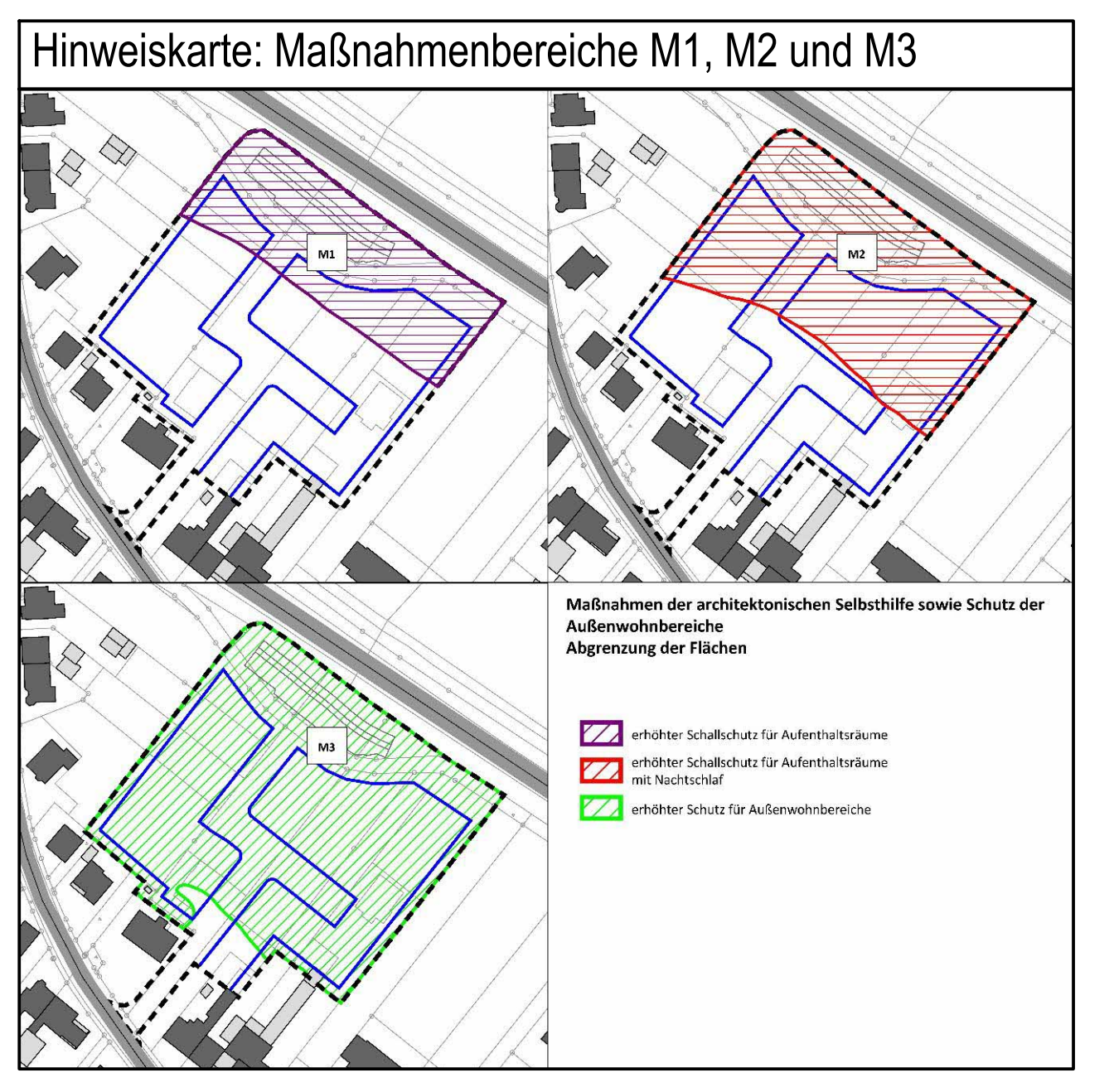
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel der Bekarte 1 der Planzeichnung nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.
Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schallschützende Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
- Schallschützende Außenlärmpegel**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel der Bekarte 1 der Planzeichnung nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.
Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schallschützende Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
- Schallschützende Außenlärmpegel**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel der Bekarte 1 der Planzeichnung nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.
Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schallschützende Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
- Schallschützende Außenlärmpegel**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel der Bekarte 1 der Planzeichnung nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.
Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schallschützende Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
- Schallschützende Außenlärmpegel**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel der Bekarte 1 der Planzeichnung nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.
Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schallschützende Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.



- Maßnahme 6: Schutz von Vegetationsbeständen**

Wertvolle – auch angrenzende – Vegetationsbestände sind vor Abragungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bauabzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Auflisten von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spannrad und Flatterband möglich.
- Maßnahme 7: Externe Kompensationsfläche: Entwicklung und Erhalt von (Halb-)Trockenrasen**

Lage der Ausgleichsfläche: Gemarkung Wasserliesch, Flur 6, Flurstück 145
Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche (4.480 m²) durchzuführen:
 - Entbuschung:** Neu aufkommende Büsche und junge Bäume sind von der Fläche dauerhaft zu entfernen.
 - Extenstive Bewirtschaftung** der Fläche: Entweder per Mahd oder per Beweidung. Mahd: Der erste Schnitt erfolgt etwa Mitte Juni zur Hauptblütezeit der Gräser und ein zweiter Schnitt im Spätsommer. Das Schnittgut sollte immer entfernt werden.
Beweidung: Bei der Flächengröße von rund 0,45 ha sind maximal 3 bis 5 Schafe oder 2 bis 4 Ziegen für die Beweidung der Fläche zulässig.
 - Düngung und Pflanzenschutz:** Der Einsatz von Mineraldüngern ist nicht erlaubt. Im Baumschuttbereich ist eine organische Düngung mit Einarbeitung (z. B. Kompost, Hornspäne etc.) zur Förderung des Jungsaumwachstums, vorzugsweise im März, zulässig. Pflanzenschutzmittel sind auf der gesamten Fläche unzulässig.
 - Monitoring und Flächenmanagement:** Die Ausgleichsfläche ist einer kontinuierlichen Überwachung zu unterziehen. Sollte sich herausstellen, dass sich die Fläche nicht wie vorgesehen entwickelt, müssen in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde gezielte Maßnahmen ergriffen werden, um die Fläche in den angestrebten ökologischen Zustand zu überführen.
- Maßnahme 8: Zeitenebene Gehölzordnung**

Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um zu vermeiden, dass es u. a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Auch ist das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.
- Maßnahme 9: Verminderung von Lärm- und Lichtemissionen/Lichtkonzept**

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen im Rahmen der Arbeiten so weit möglich zu vermeiden, um Vögel und Säugtiere u. a. bei Brut, Dämmerung, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung).
- Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG**

Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um zu vermeiden, dass es u. a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Auch ist das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.
- Maßnahme 9: Verminderung von Lärm- und Lichtemissionen/Lichtkonzept**

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen im Rahmen der Arbeiten so weit möglich zu vermeiden, um Vögel und Säugtiere u. a. bei Brut, Dämmerung, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung).

- Anpflanzungen und Pflanzliste**

Es sind gebietsgenau, standortangepasste Arten zu verwenden. Es werden insbesondere die folgenden Arten vorgeschlagen:
Vorschlagsliste „Bäume“:
Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Roterle (Alnus glutinosa)
Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Sleehäule (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Vorschlagsliste „Sträucher“:
Hasel (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Weiße Fleckweide (Crataegus laevigata)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schiele (Prunus spinosa)
Hundrose (Rosa canina)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Mindestqualitäten Bäume und Sträucher:
Hochstämme: 3xv, mB, SU 18 – 20 cm
Heister: 2xv, oB, 200 x 250 cm
Leichte Heister: 1 xv, oB, 100 – 150 cm
Straucher: v. Str. oB, 4 Tr. 100 – 150 cm
Leichte Sträucher: v. Str. oB, 3 Tr. 25 – 40 cm
Vorschlagsliste „Obst“ (in der Qualität: H 3xv mB 14-16 cm):
Danziger Kantapfel
Dülmener Herbstrosenapfel
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Gelbert Butterbirne
Gute Luise
Palmschibirne
Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle
Ludwigs Frühe Kirsche
Große Prinzessinkirsche
Vorschlagsliste „Wildobst“ (in der Qualität: H 3xv mB 14-16 cm):
Walnuss (Juglans regia)
Sperlering (Sorbus domestica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
- Bergbau/Altbergbau**

Auf einer Mutungsübersichtskarte aus dem Jahr 1908 sind Hinweise für einen Steinbruch im westlichen Teil des Plangebietes verzeichnet. Sollte bei geplanten Baumaßnahmen auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung geraten.
- Boden und Baugrund**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4102, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sowie DIN 4084 – Baugrund-Geländebruchrisikoprüfung sind zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Hochwasser- und Starkregenangepasste Bauweise**

Aufgrund der Lage in einem Hochwasser- und Starkregengefährdeten Gebiet, ist ein entsprechender baulicher Objektschutz bzw. eine angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik notwendig zur Sicherstellung der Auftragsicherheit. Abschottung von Türen und Fenstern, druckdicke Türen oder die Auswahl wasserbeständiger Baustoffe, eine Fluchtmöglichkeit in höhere Stockwerke). Zu beachten ist auch, dass die Errichtung neuer Heizwärmeanlagen in Risikogebieten verboten ist, wenn anderweitig wassergeringwertiger Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasserresistent errichtet werden kann.

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
TH max. Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)
OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße (Richtwert ist der Höhenbezugspunkt)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

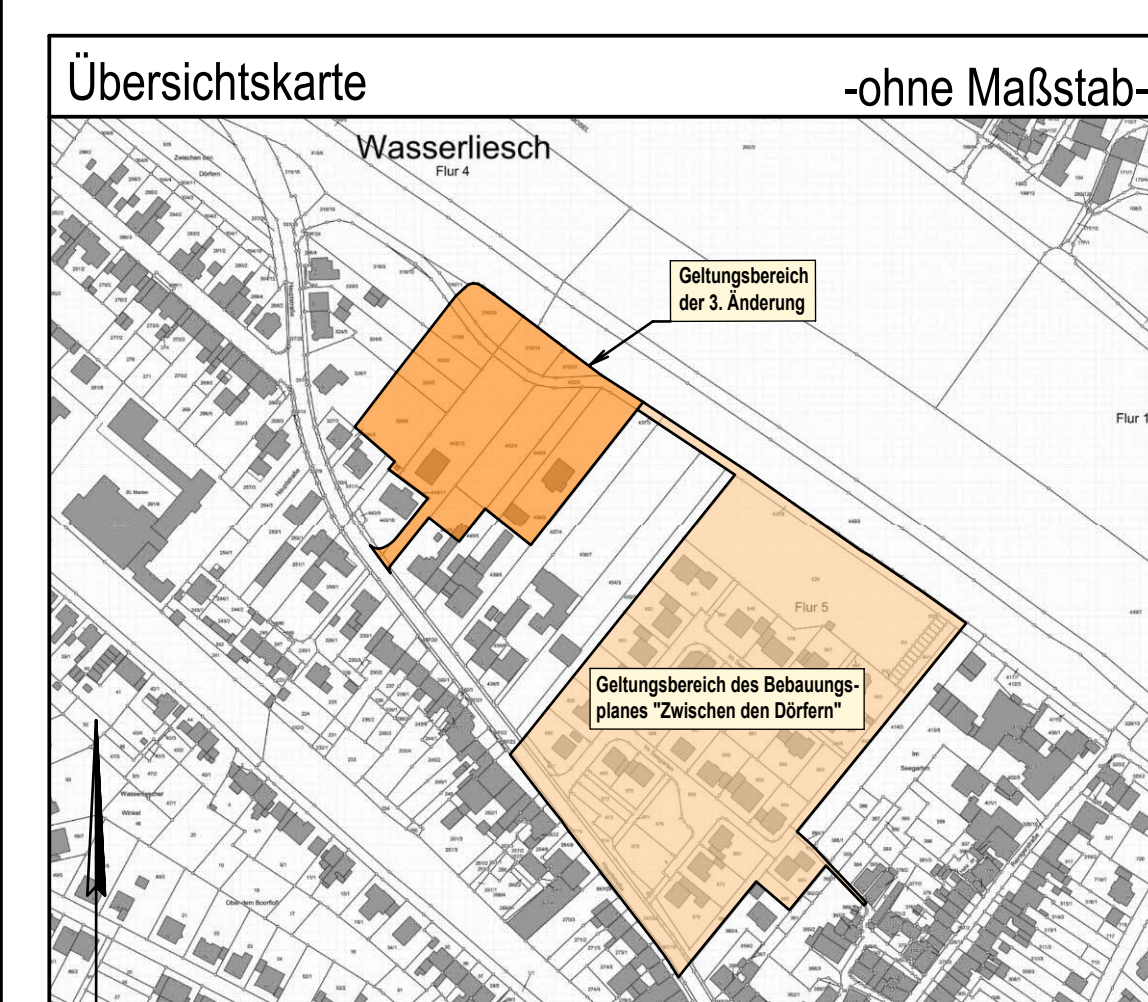
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

aktive Schallschutzmaßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen hier: Lärmschutzwall
M1: Ausschluss offener Fenster bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. Punkt C) 2. der textlichen Festsetzungen
M2: Ausschluss offener Fenster bei schutzbedürftigen Räumen zum Nachtschlaf gem. Punkt C) 2. der textlichen Festsetzungen
M3: Umschließung von Außenwohnbereichen gem. Punkt C) 3. der textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
Bauverbotszone gemäß § 22 LStRG

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.2004
Abriss von Gebäuden
Geplante Grundstücksgrenzen
Messpunkt für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)
z.B. a Bereiche mit unterschiedlichen unteren Messpunkten



Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wasserliesch Teilgebiet "Zwischen den Dörfern" 3. Änderung

Plan-Nr.: 001.1
Projekt-Nr.: 8338
Maßstab: 1:500
15.02.2024
Bilddatei: 118.66 cm

Entwurf für Offenlage

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMSTRASSE 179
54529 TRIER, RHEINLAND-PFALZ
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE