

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wasserliesch, Teilbereich „Zwischen den Dörfern – 3. Änderung“

I. 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. 394) 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

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:

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

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

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

4. Gartenbaubetriebe,
5. 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

(Siehe Planeintrag in der Nutzungsschablone)

3.1 Oberer Messpunkt

3.1.1 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 niedrigen Seite des Pultes und die maximal zulässige Oberkante der höheren Seite des Pultes.

3.1.2 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 Treppenaufgänge für Dachterrassen.

3.2 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.

C) VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1 Lärmschutzwall

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

2 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, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen* unzulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit

- der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes 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-) verglaste 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, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, unzulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit

- der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Wert von 54 dB(A) in der Nacht eingehalten wird oder
- wenn bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit vor dem betroffenen Fenster ergriffen werden, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone oder Prallscheiben, durch die der Beurteilungspegel

des Verkehrslärms gemindert wird und einen Zielwert von 50 dB(A) vor dem Fenster nicht überschreitet.

3 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 umschlossene Außenwohnbereiche wie z. B. Wintergärten, (teil-)verglaste 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 Wohneinheit über mindestens einen Außenwohnbereich verfügt, bei dem der Beurteilungspegel von 60 dB(A) eingehalten wird.

4 Maßgeblicher 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 Beikarte 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 Bau-genehmigungsverfahren 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 Schall-dämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

5 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte 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 Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

* Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung

Hinweis: Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Zwischen den Dörfern“ 3. Änderung, Wasserliesch, Konzept dB plus GmbH, St. Wendel, Bericht 23047-01, Stand 07.12.2023 kann bei Ausnahmen zu einer Festsetzung (bspw. bei Schutz der Außenwohnbereiche) orientierend herangezogen werden und die entsprechende Abbildung den Baugenehmigungsunterlagen beigelegt werden. Eine abschließende Entscheidung über eine Befreiung einer Festsetzung obliegt der baugenehmigenden Behörde.

D) ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1 Maßnahme 1: Innere Durchgrünung durch Baumpflanzung

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der 2. Ordnung oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind in einem guten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in der darauf folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Die Auswahl des Standorts für den Baum auf dem Grundstück steht den Eigentümern frei. Informationen zu geeigneten Baumarten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

2 Maßnahme 2: Begrünung des Lärmschutzwalls

Entlang des Lärmschutzwalls (s. Planzeichnung) ist die Anpflanzung einer schallschützenden, einheimischen Begrünung vorzunehmen. Hierbei sind vorrangig laubabwerfende, heimische Pflanzen zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und in einem gesunden Zustand zu erhalten. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist eine Ersatzpflanzung in der nächsten geeigneten Pflanzperiode durchzuführen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der B419 ist sicherzustellen, dass die Gehölze und Maßnahmen zu ihrer Pflege, Unterhaltung oder Beseitigung die Verkehrssicherheit auf der B 419 nicht gefährden.

3 Maßnahme 3: Grünflächengestaltung

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. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um den Gebäudesockel.

E) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4 Maßnahme 4: Sachgerechter Umgang mit Boden: Versickerungsfähige Bauweise

Alle Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (Anlage und Gestaltung mit wasserdurchlässigen Materialien wie offenfugigem Pflaster, Drainpflaster, wassergebundenen Wegedecken, Rasenfugenpflaster oder vergleichbaren Materialien). Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, sofern öffentlich-rechtliche Belange dem entgegenstehen (bspw. Belange des Schutzguts Wasser oder der Barrierefreiheit im Sinne der Nutzergruppe mit Gehhilfen, Rollatoren, Rollstuhlnutzung u. ä.).

5 Maßnahme 5: Sachgerechter Umgang mit Boden: Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Während Baumaßnahmen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

6 Maßnahme 6: Schutz von Vegetationsbeständen

Wertvolle – auch angrenzende – Vegetationsbestände sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

7 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:

1. Entbuschung: Neu aufkommende Büsche und junge Bäume sind von der Fläche dauerhaft zu entfernen.

2. Extensive 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.
3. Düngung und Pflanzenschutz: Der Einsatz von Mineraldüngern ist nicht erlaubt. Im Baumscheibenbereich ist eine organische Düngung mit Einarbeitung (z. B. Kompost, Hornspäne etc.) zur Förderung des Jungbaumwachstums, vorzugsweise im März, zulässig. Pflanzenschutzmittel sind auf der gesamten Fläche unzulässig.
4. 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.

F) MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ GEM. § 44 ABS. 5 BNATSchG

8 Maßnahme 8: Zeitenregelung Gehölzrodung

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.

9 Maßnahme 9: Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen/Lichtkonzept

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

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Anpflanzungen und Pflanzliste

Es sind gebietseigene, 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*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Vorschlagsliste ‚Sträucher‘

Hasel (*Corylus avellana*)
 Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Mindestqualitäten Bäume und Sträucher:

Hochstämme: 3xv., mB., StU 18 – 20 cm
Heister: 2xv., oB., 200 - 250 cm
Leichte Heister: 1 xv., oB., 100 – 150 cm
Sträucher: 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
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Palmischbirne
Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Nancy-Mirabelle
Ludwigs Frühe Kirsche
Große Prinzessinkirsche

Vorschlagsliste ‚Wildobst‘ (in der Qualität: H 3xv mB 14-16 cm)

Walnuss (*Juglans regia*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

2 **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.

3 **Boden und Baugrund**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sowie DIN 4084 – Baugrund-Geländeabbruchkanten sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4 **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 (bspw. Maßnahmen zur Sicherstellung der Auftriebssicherheit, Abschottung von Türen und Fenstern, druckdichte Türen oder die Auswahl wasserbeständiger Baustoffe, eine Fluchtmöglichkeit in höhere Stockwerke). Zu beachten ist auch, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann