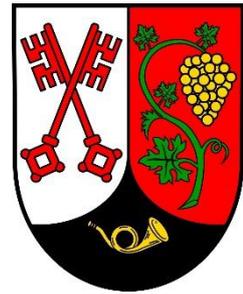


Ortsgemeinde Lieser



Bebauungsplan

„Hinter Goldschmitsgraben“

Textliche Festsetzungen

Satzung

04. Februar 2025

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

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

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB | 3 |
| 1.1. | Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 1.2. | Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 1.3. | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 4 |
| 1.4. | Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen | 5 |
| 1.5. | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 5 |
| 1.6. | Verkehrsflächen | 5 |
| 1.7. | Grünflächen | 5 |
| 1.8. | Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung | 5 |
| 1.9. | Leitungsrechte | 9 |
| 1.10. | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind | 9 |
| 1.11. | Festsetzungen aufgrund Wasserrechtlicher Vorschriften | 9 |
| 2. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO | 10 |
| 2.1. | Fassadengestaltung | 10 |
| 2.2. | Dachgestaltung | 10 |
| 2.3. | Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke | 10 |
| 2.4. | Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung | 10 |
| 2.5. | Stellplätze | 11 |
| 2.6. | Werbeanlagen | 11 |
| 3. | Hinweise | 11 |
| 3.1. | Stellung baulicher Anlagen | 11 |
| 3.2. | Verwertung von Niederschlagswasser | 11 |
| 3.3. | Weinbaugebiet | 11 |
| 3.4. | Baugrund | 12 |
| 3.5. | Schutz des Mutterbodens | 12 |
| 3.6. | Kupfer- / Schadstoffbelastung | 12 |
| 3.7. | Radon | 13 |
| 3.8. | Technische Anlagen | 13 |
| 3.9. | Denkmalschutz | 13 |
| 3.10. | Schutz vor Starkregen | 14 |
| 3.11. | Abfall / Altlasten | 14 |
| 3.12. | Straßenbeleuchtung | 14 |
| 4. | Pflanzliste | 14 |
| 4.1. | A Bäume 1. Ordnung | 14 |
| 4.2. | A 2 Breitkronige Bäume 1. Ordnung | 15 |
| 4.3. | B Bäume 2. Ordnung | 15 |
| 4.4. | C Gehölzpflanzungen | 16 |

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet festgesetzt:

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

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- (3) Ferienwohnungen, wenn diese der Hauptnutzung im Gebäude hinsichtlich der Wohnfläche untergeordnet sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:

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

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück

lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Zuwegungen und Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

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

Der *untere Bezugspunkt* für die Höhenfestsetzungen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Straße in Fahrbahnmitte. Der Bezugspunkt ist orthogonal zum Fahrbahnrand in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze Straße-Grundstück durch Interpolation zu ermitteln. Bezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die maximal zulässigen Eingangshöhen, bemessen an der *Erdgeschoß-Fußbodenoberkante* (EFOK), werden mit 0,50 m im Mittel über der fertig ausgebauten Straße festgesetzt.

Die *Traufhöhe (TH)* wird bestimmt als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses als Traufe. Sie wird mit maximal 7,00 m über der geplanten Erdgeschoss-Fußbodenoberkante festgesetzt.

Die *Firsthöhe (FH)* wird bestimmt als das oberste Maß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe über dem unteren Bezugspunkt. Sie wird mit maximal 10,00 m über der geplanten Erdgeschoss-Fußbodenoberkante festgesetzt.

| | GRZ | GFZ | EFOK | TH | FH | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------|-----|-----|------|------|-------|------------------------|
| WA | 0,4 | 0,8 | 0,50 | 7,00 | 10,00 | II |

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

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

1.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Hierzu sind auch Ferienwohnungen zu zählen.

1.6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung der Bereich öffentlicher Grünanlagen festgesetzt.

1.8. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

M1 – Versickerungsfördernde Maßnahmen

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt bleibt. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von

höchstens 0,6 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.

M2 – Rodung von Gehölzen und Bäumen

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind unmittelbar vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und aktuellen Fledermaus-Besatz zu kontrollieren. Bei eindeutig negativem Befund sind die betreffenden Baumhöhlen zu verschließen und der Baum kann gefällt werden. Rodungs- und Fällungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. erfolgen.

M3 – Stamm- und Wurzelschutz

Die nicht unmittelbar von Bebauung betroffenen Bäume sind während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen. Dieser Schutz umfasst den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Gehölze. Bei Freilegung von Wurzelwerk ist dieses fachgerecht zu schneiden; größere Schnittstellen (>2 cm Durchmesser) sind fachgerecht zu behandeln (Wundverschluss).

M4 – Mindestdurchgrünung auf privaten Freiflächen

Auf den neuen Bauflächen in dem Gebiet „WA“ ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zur befestigten Fläche der Erschließungsstraße muss mind. 1,50 m betragen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach 1 Jahr nachzupflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste A 1 und B zu orientieren. Vorhandene erhaltene Gehölze können darauf angerechnet werden.

M5 – Randliche Eingrünung des Plangebietes

In den öffentlichen Grünflächen am nördlichen Rand des Baugebietes ist gem. zeichnerischer Festsetzung eine mind. 3-reihige Strauchpflanzung (im Dreiecksverband mit 1 Meter Reihenabstand und 1 Meter Pflanzabstand in der Reihe) anzulegen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten (z.B. gemäß Pflanzliste C) in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Zusätzlich ist gem. zeichnerischer Festsetzung

unmittelbar an die Wendeanlage angrenzend jeweils ein breitkroniger Laubbaum 1. Ordnung nach Pflanzliste A 2 zu pflanzen.

M6 – Randliche Eingrünung des Plangebietes (Flurstück 105, 119 und 120 tlw.)

In den öffentlichen Grünflächen am nördlichen Rand des Baugebietes ist gem. zeichnerischer Festsetzung eine Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen (regionaltypische Sorten) oder Wildobstbäumen anzulegen. Alternativ kann die Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung gem. Pflanzliste B erfolgen. Auf der restlichen Fläche ist Extensivgrünland zu entwickeln. Die Flächen sind mind. 1 mal pro Jahr in der Zeit vom 15. Juni bis 14. November zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

M7 – blütenreicher Saum

Angrenzend an die Strauchpflanzung und die Baumreihe gem. Maßnahmen „M5“ und „M6“ ist auf den mit „M7“ gekennzeichneten Flächen auf ca. 4 m Breite ein blütenreicher Kraut- und Staudensaum anzulegen. Der Saum ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus mehrjährigen, insektenfördernden, einheimischen Arten (mind. 60 % Kräuteranteil) zu begrünen. Er ist mind. 1 mal pro Jahr in der Zeit vom 15. Juni bis 14. November zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

M8 – strukturreiches Extensivgrünland (Flurstücke 42 – 45 tlw.)

Am westlichen Rand des Baugebietes ist in den oberen Hangbereichen der Flurstücke 42 bis 45 strukturreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Die Flächen sind mind. 1 mal pro Jahr in der Zeit vom 15. Juni bis 14. November zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Alternativ oder zusätzlich ist eine extensive Schafbeweidung zulässig. Der Viehbesatz darf 0,8 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten. Gem. zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan sind Bäume 2. Ordnung gem. Pflanzliste B und Gehölze gem. Pflanzliste C anzupflanzen.

M9 – Beleuchtung

Sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen, sind für die Beleuchtung der Außenflächen der Grundstücke nur Leuchtmittel mit warmweißem Licht (Farbtemperatur max. 2700 K) und geringem Anteil von Wellenlängen unter 500 nm (z.B. entsprechende LED, pc amber LED) zulässig.

Die Beleuchtung ist so auszurichten, abzuschirmen und zu gestalten, dass sie nur in den unteren Halbraum (0 % Upward Light Ratio) mit einem Abstrahlwinkel von kleiner als 70° zur Vertikalen abstrahlt. Auf eine Vollaussleuchtung der Außenflächen der Grundstücke ist zu

verzichten. Die Maßnahmenflächen „M 5“ und „M 6“ (Fledermaus-Transferraum) am nördlichen Rand des Baugebietes sind nachts vor direkter Beleuchtung zu schützen.

M10 – Dachbegrünung

Alle Arten von Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzsubstratstärke muss mind. 6 cm betragen. Es ist eine Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten zu verwenden.

Auf Flachdächern müssen Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung kombiniert werden, sie schließen sich nicht gegenseitig aus. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die genutzt werden für Anlagen zur Warmwasserbereitung, Anlagen zur Energiegewinnung auf geeigneten Dächern, erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wartungswege, Dachfenster, o.ä.

Alternativ zur Dachbegrünung ist zusätzlich zu sonstigen festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken je 10 m² nicht begrünbarer Dachfläche je 1 m² (in der Krone) Laubgehölz auf dem betreffenden Baugrundstück unter Beachtung der allgemeinen Vorgaben für Gehölzpflanzungen in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes anzupflanzen.

Zur durchschnittlichen Berechnung des Kronenraumes sind heranzuziehen:

1 Laubbaum 1. Ordnung = ca. 50 m² Krone

1 Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum = ca. 20 m² Krone

Allgemeine Anforderungen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen in der ersten Pflanzperiode nach

- Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraßen
- Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem betroffenen Baugrundstück.

Die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind innerhalb der anzupflanzenden Fläche um bis zu 2 m verschiebbar. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens nach 1 Jahr gem. den festgesetzten Mindestqualitäten zu ersetzen.

Geländemodellierung / Aufschüttungen

Bei Geländemodellierungen für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken, den Retentionsanlagen oder für dauerhafte Straßenböschungen, sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von je 1,50 m Böschung oder Stützmauer mit

wenigstens 0,50 m breiten Terrassen / Bermen zu staffeln. Die Freiflächengestaltung auf dem Baugrundstück ist mit dem Bauantrag darzustellen.

1.9. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet wird auf öffentlicher Grünfläche zur Sicherung des vorhandenen Kanals ein Leitungsrecht in einer Breite von 6,00 m zugunsten der Verbandsgemeindewerke festgesetzt.

1.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

1.11. Festsetzungen aufgrund Wasserrechtlicher Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG)

Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche nachzuweisen. Die Rückhaltung kann beispielsweise über eine abgedichtete Retentionsmulde, ein abgedichtetes Mulden-Rigolen-System oder eine Retentionszisterne erfolgen. Die jeweilige Rückhaltung ist mit einem eingebauten kontinuierlichen Drosselabfluss ($\leq 1,6$ l/s) auszustatten und erhält einen kontrollierten Notüberlauf an den Regenwasserkanal in der Planstraße, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspringt.

Alle privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind so anzulegen, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Die Mindestabstände zu Gebäuden sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1. Fassadengestaltung

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

Das Begrünen der Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen ist zulässig.

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

2.2. Dachgestaltung

Die Festsetzung **M10 – Dachbegrünung** unter **1.8** ist zu beachten.

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

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2.3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Sie dürfen nur bis maximal 50 % für die Anlage von Einfahrten, Zugängen, Hofflächen und Stellplätzen verwendet werden. Zur Befestigung dieser Anlagen sind nur versickerungsfähige Materialien zulässig. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung ausschließlich mineralischer Gestaltungselemente (Steingärten) ist nicht zulässig.

2.4. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit heimischen und standortgerechten Hecken begrünte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig. Einfriedungen zur Straßenseite sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (Bezugshöhe Straßenrand). Seitliche Einfriedungen dürfen, gemessen am anstehenden Gelände, bis zu 2,00 m hoch sein.

Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO im Bereich der Planstraße bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern, u.a.), Müllschränken und Stellplätzen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

2.5. Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.6. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibendem zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,50 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Lichtwerbungen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude nach Süden auszurichten.

3.2. Verwertung von Niederschlagswasser

Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird empfohlen. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Eine Brauchwassernutzung muss bei den Verbandsgemeindewerken Bernkastel-Kues angemeldet werden.

3.3. Weinbaugebiet

Lieser ist eine Weinbaugemeinde. Daher kann es durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der im Umfeld des Bebauungsplans befindlichen Weinbauflächen in Einzelfällen zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch kommen. Solche Beeinträchtigungen sind, solange sie keine gesundheitliche Gefährdung darstellen, hinzunehmen und zu dulden.

3.4. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 19971 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

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

Die Baugrunduntersuchungen sind gemäß Geologiedatengesetz (GeoIDG) dem Landesamt für Geologie und Bergbau anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) mitzuteilen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ zur Verfügung.

3.5. Schutz des Mutterbodens

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. DIN18915 und DIN19431 sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

3.6. Kupfer- / Schadstoffbelastung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich in einem Bereich befindet, wo bis zur Baureifmachung in Teilen Weinbau betrieben wurde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Bewirtschaftung auch Pflanzenschutzmittel (Organchlorpestizide, Arsen und Kupfer) sowie teeröl- oder salzimprägnierte Weinbergpfähle (Schwermetalle, PAK, PCB und Organchlorpestizide) zum Einsatz kamen. Hieraus könnten sich Einschränkungen für die Anzucht von für den Verzehr geeigneten Nutzpflanzen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Pflanze – Mensch ergeben. Auch können sich bei erhöhten Schadstoffgehalten Einschränkungen bei der Verwendung von Bodenaushubmassen ergeben.

Es wird daher empfohlen, orientierende Bodenuntersuchungen (Oberboden von 0-30 cm) durchführen zu lassen. Als Untersuchungsparameter sollten hierbei Arsen, Blei, Cadmium, Nickel, Quecksilber, Kupfer, Thallium, Chrom, Cyanide, Aldrin, PAK, DDT, Hexachlorbenzol sowie Organochlorpestizide berücksichtigt werden.

3.7. Radon

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz eingeholt werden.

3.8. Technische Anlagen

In allgemeinen Wohngebieten werden immer häufiger Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke eingesetzt.

Diese Anlagen sind Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und entsprechend § 22 Abs.1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- [1] schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- [2] nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Entsprechende Geräte sind nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden.

Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - dritte Aktualisierung - Langfassung“ der LAI, Stand 28.08.2023 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt

3.9. Denkmalschutz

Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa

Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

3.10. Schutz vor Starkregen

Zum Schutz vor Gebäudeschäden als Auswirkung von Starkregenereignissen wird auf den Leitfadens „Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung hingewiesen.

3.11. Abfall / Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3.12. Straßenbeleuchtung

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. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.

4. Pflanzliste

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

4.1. A | Bäume 1. Ordnung

(Mindestanforderung: 3 x v, Stammumfang 16-18 cm bzw. Höhe 200/250 cm)

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name |
|--------------------------|-------------------------------|
| Nussbaum | <i>Juglans regia</i> |
| Esskastanie | <i>Castanea sativa</i> |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Dichtkronige Winterlinde | <i>Tilia cordata 'Erecta'</i> |

4.2. A 2 | Breilkronige Bäume 1. Ordnung

(Mindestanforderung: 4 x v, aus extra weitem Stand, m. Db., Stammumfang 20-25 cm)

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name |
|----------------------|-----------------------------|
| Robinie | <i>Robinia pseudoacacia</i> |
| Esskastanie | <i>Castanea sativa</i> |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Rotblühende Kastanie | <i>Aesculus x carnea</i> |

4.3. B | Bäume 2. Ordnung

(Mindestanforderung Laubbäume: 3 x v, Stammumfang 16-18 cm bzw. Höhe 200/250 cm)

Mindestanforderung Obstbäume: Hochstamm 3 x v, Stammumfang 10-12 cm)

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name |
|---|---------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Schwedische Mehlbeere | <i>Sorbus intermedia</i> |
| Echte Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Obst-Hochstämme (regionaltypische Sorten) | |
| Wildobstbäume | |
| Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Elsbeere | <i>Sorbus torminalis</i> |
| Echte Mispel | <i>Mespilus germanica</i> |
| Edelkastanie | <i>Castanea sativa</i> |
| Trauben-Kirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Wildapfel | <i>Malus domestica</i> |
| Wildbirne | <i>Pyrus pyraeaster</i> |

4.4. C | Gehölzpflanzungen

(Mindestanforderung: mit Ballen oder im Container, 100 – 150 cm)

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name |
|---------------------|---------------------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Gemeiner Flieder | <i>Syringa vulgaris</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Traubenholunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Wildrosen | <i>Rosa spec.</i> |
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |
| Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Felsenbirne | <i>Amelanchier spec.</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna / laevigata</i> |

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Hinter Goldschmitsgraben“ der Ortsgemeinde Lieser.

Lieser, den _____

(Ortbürgermeister)

Ausfertigung

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

Lieser, den _____

(Ortsbürgermeister)