

**Zeichnerische Festsetzungen gem. PlanzV 90:**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art der Nutzung: MI: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	MI	Ziffer 1 2
Grundflächenzahl	GRZ 0,5	O
Zahl der Vollgeschosse	II/III	9,50 m 11,50 m

Nummerierung der Nutzungsbereiche

offene Bauweise

absolute Gebäudehöhe

Mischgebiet

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baulinie

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen hier: Abstellflächen für Abfallbehälter

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

oberirdisch hier: Freileitung 20 kV, mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von jeweils 7,50 m

oberirdisch hier: Freileitung 1 kV, mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von jeweils 0,5 m

unterirdisch hier: Kabel 1 kV, mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von jeweils 0,5 m

**sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



MI	Ziffer 1
GRZ 0,5	O
II	9,50 m

**Nachtragsänderungen - in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung:**

- Baugrunderwerb (BauGrE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 18 der Verordnung vom 11.08.2015 (BGBl. I S. 2414).
- Bauvertragsrecht (BauVertr) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 18 der Verordnung vom 11.08.2015 (BGBl. I S. 2414).
- Bauvertragsrecht (BauVertr) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2015 (GVBl. S. 77).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2017 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 91 der Verordnung vom 31.01.2015 (BGBl. I S. 2414).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Baumstoffrechtsgesetz (BForstG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3144).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) (LNSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 15.09.2015 (GVBl. S. 109).
- Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie vom 14.07.2002 (UVU) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3144).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) (LNSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 15.09.2015 (GVBl. S. 109).
- Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie vom 14.07.2002 (UVU) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3144).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Baumstoffrechtsgesetz (BForstG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3144).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) (LNSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 15.09.2015 (GVBl. S. 109).
- Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie vom 14.07.2002 (UVU) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3144).

**Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)**

Der Gemeinderat hat am 16.01.2014 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschriebenen Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am 16.01.2014 örtlich bekanntgemacht.

Irrel den 12.10.2016

**Öffentlichkeitsunterrichtung (§ 13 a (3) Nr. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat hat am 16.01.2014 beschlossen, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, wobei Gelegenheit gegeben wird, sich hierzu zu äußern.

Hierzu hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 31.01.2014 bis einschließlich 13.02.2014 öffentlich ausgestellt.

Dieses wurde am 22.01.2014 örtlich bekanntgemacht.

Irrel den 12.10.2016

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 2 sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 3 (2) BauGB) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 13 a (2) Nr. 1, 13 (2) Nr. 3 sowie (3) Satz 1 BauGB nach § 4 (2) BauGB)**

Der Gemeinderat hat am 26.03.2014 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 22.04.2014 bis einschließlich 21.05.2014 ausstellen. Diese wurde vom 10.04.2014 örtlich bekanntgemacht.

Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 10.04.2014 gemäß § 2 (2) und § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Irrel den 12.10.2016

**Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 (2), § 4 (2), § 4 (7) und § 4 (9) Satz 3 BauGB)**

Der Gemeinderat hat am 25.06.2015 und 22.10.2015 die öffentlich abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 2 (5) § 3 (2), § 4 (2) BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Irrel den 12.10.2016

**Katastervermerk**

Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (Stand der Planunterlage: Januar 2014).

Irrel den 12.10.2016

**Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)**

Dieser Beschluss ist gemäß § 24 GemO und § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 22.10.2015 als Satzung beschlossen worden.

Irrel den 12.10.2016

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden beurkundet.

Irrel den 12.10.2016

**Anordnung der Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)**

Die örtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Irrel den 12.10.2016

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 (4) BauGB)**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.10.2016 örtlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Irrel den 12.10.2016

**Textliche Festsetzungen:**

**(A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**
  - Für den Geltungsbereich des B-Planes - Ziffer 1 und 2 - wird „Mischgebiet (MI)“ gem. § 6 BauNVO als Art der Nutzung festgesetzt.
  - Es sind in den Nutzungsbereichen mit Ziffern 1 und 2 die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig
    - Wohngebäude
    - Geschäfts- und Bürogebäude
    - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
    - Einzelhandelsbetriebe
    - Tankstellen
    - Gartenbaubetriebe
    - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind
  - Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
    - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes
- Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)**

Grundflächenzahl 0,5

Bei der Ermittlung der GRZ ist eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 0,6 zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und -linien entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

Es sind maximal zulässig:

Nutzungsbereich Ziffer 1: max. zwei Vollgeschosse (II)

Nutzungsbereich Ziffer 2: max. drei Vollgeschosse (III)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO u. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Abs absolute Gebäudehöhe wird festgesetzt:

Nutzungsbereich Ziffer 1: max. 9,50 m

Nutzungsbereich Ziffer 2: max. 11,50 m

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der absoluten Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches / der Attika.

Unterer Messpunkt ist Oberkante FFB EG, die in der Mitte der straßenseitigen Hausfront max. 0,5 m über OK Erschließungsstraße (Ziffer 1) bzw. max. 1,0 m unter OK Erschließungsstraße (Ziffer 2) liegen darf.

Angewandte Gebäudehöhen dürfen auch nicht durch untergeordnete Sonderbauteile oder Werbeanlagen überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)**

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die pro Wohn- oder Nutzungseinheit nachzuweisenden Pkw-Stellplätze sind vorrangig auf dem betroffenen Baugrundstück bereitzustellen.
- Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**(B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBAuO)**

- Gestaltung der Dachflächen**

Für den Hauptbaukörper sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

Bei geneigten Dächern sind Wohn-, Büro- oder Verwaltungsgebäude Dachneigungen zwischen 20° und 45° und bei gewerblichen Gebäuden zwischen 10° und 20° einzuhalten.
- Dacheindeckung**

Geneigte Dächer sind gem. § 5 LBAuO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO ausschließlich in Schiefer, Künstschiefer oder unglasierten, nicht glänzenden Dachpflannen oder -steine sowie als vorbereitete Zinkeindeckung oder Trapezblech zulässig.

Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB bei Verwendung von Energieerzeugungsanlagen zulässig.
- Fassadengestaltung**

Holzhäuser in sichtbarer Vollstammbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionsformen sind unzulässig.

Glänzende, polierte oder glasierte Materialien sowie diese Effekte bewirkende Farbgebungen sind unzulässig.

Verglasungen sind in jeder Größe zulässig.
- Müllbehälter**

Bewegliche Müllbehälter sind in Gebäude oder andere Anlagen gestalterisch zu integrieren.
- Reklame- und Werbeanlagen**

Reklame- und Werbeanlagen gem. § 5 i.V.m. § 52 LBAuO sind an Betriebsgebäuden bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadengestalt gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken und dürfen die absolute Höhe der jeweiligen Baukörper nicht überschreiten.

Lichtprojektorwerbungen bzw. umlaufende, wechselnde oder dauerhafte Lichtwerbungen sind unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Befestigungsarten**

Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, Zufahrten und Zuwegungen oder Terrassen im Bereich der Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder betrieblich gering genutzte Randflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainpflaster, Pflaster mit Rassenfügen o.ä.

Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.
  - Artenschutz**
    - Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze sind möglichst zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in einem guten Entwicklungszustand zu erhalten.
    - Die aus bautechnischen Gründen zu entfernenden Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG in der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. d.J.) zu fällen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG besonders zu berücksichtigen.
- Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Pro Baugrundstück ist ein mittelgroßer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum 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 einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.
  - Die Gehölze sind vorrangig an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen anzupflanzen.
  - Zur Begrünung der häuslichen Außenanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
  - Liste geeigneter Gehölzarten (nicht abschließend):  
Bergahorn (Acer pseudo-platanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus arbuscula), Rotbuche (Fagus sylvatica), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium) [Hochstamm, 3xv, m.B., mind. 14-16 cm Stammumfang];  
Obstbäume lokaler Sorten; [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 10-12 cm]  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartfrießel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus laevigata) [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

**(C) Hinweise und Empfehlungen**

- Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten.
- Bepflanzungen**

a) Bei allen Gehölzplantagen ist der FIFte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ entsprechend der §§ 44 bis 47 LNRG und die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

b) Während der Bauarbeiten ist DIN 18920 "Schutz von Gehölzen und deren Wurzelsystem" zu beachten.
  - Gesundheitsschutz**

Im Untersuchungsraum liegt lokal ein hohes Radonpotenzial (> 100 Bq/m³) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen in den Radonwerten auftreten.

Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baufähigkeit empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeregt, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Die Messergebnisse sollten zur Fortschreibung der Radonprognosekarte dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Str. 5, 55129 Mainz gemeldet werden.

Das Deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vorneherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
  - Mechanische Luftabdichtung im Unterraum (bzw. unter dem Gebäude)
  - Eventuell radonichte Folie unter die Bodenplatte bringen
  - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
  - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
  - Abgeschlossene Treppenhäuser
- Bodenschutz / Altlasten**
    - Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN - Normen sind dabei zu beachten.
    - Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit einschlägigen DIN - Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (Bodenschutz und BVBodSchV) zu beachten.
    - Der "Erlaß zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. 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 Bodenabwusch- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.
  - Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**

Möglichst für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

    - Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone (flache Rasenmäulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett) dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Möglicherweise durch die Baumaßnahme betroffenen oberirdischen Grundwasserzonen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede weitere Rückhaltmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass (maximal 5 l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die vorhandenen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Der wasserwirtschaftliche Nachweis der naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
    - Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gen. Vorgabe der Fachbehörde Reinigungs- und Rückhalteanlagen seitens der privaten Bauherren vorzusehen. Art und Umfang sind im Bauantrag nachzuweisen.
    - Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
    - Es ist entweder auf eine Unterkerlerung zu verzichten oder die im Boden liegenden Gebäudeteile sind in geeigneter Weise gegen drückendes Wasser zu schützen (z.B. Verwendung weißer Wanne).
  - Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten 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 Fundamenten 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, Kreisverwaltung des Eifelkreises Wittlich-Pirm (Tel: 06561/15-0 o. info@bilburg-pirm.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind die Finder, der Eigentümer des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsrechte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
  - Ressourcenschutz**
    - Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
    - Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.
    - Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
  - Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.
  - Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen**

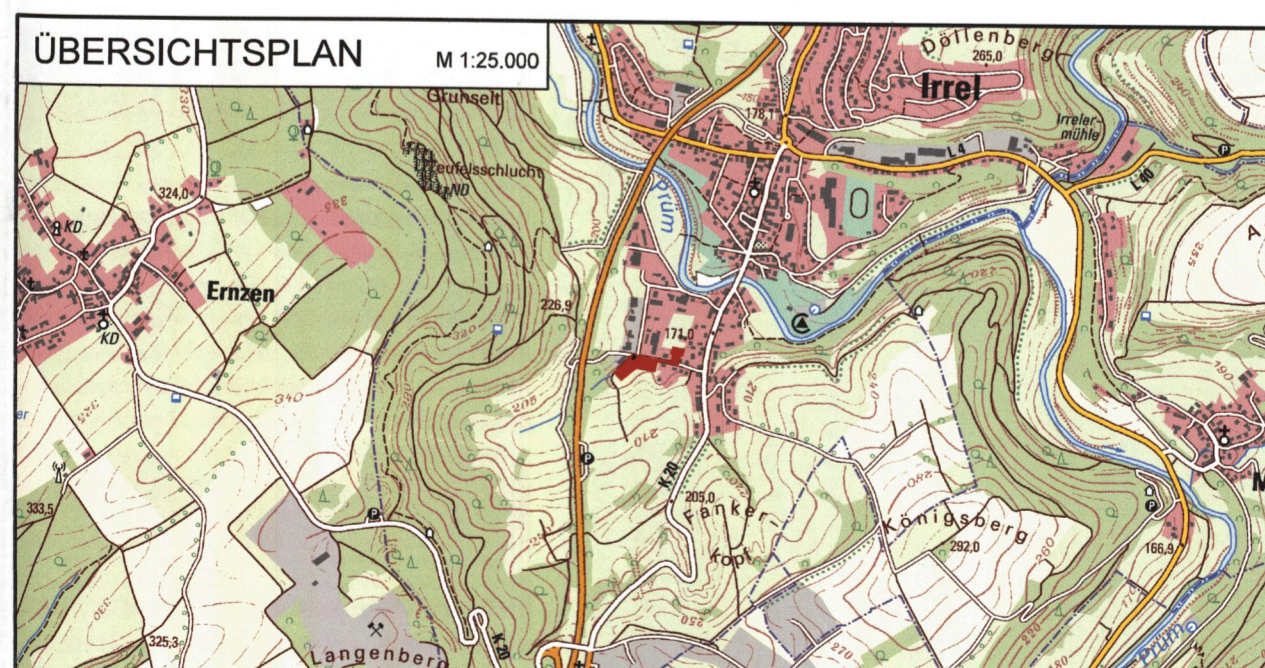
Im Rahmen der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen können folgende Bedingungen auftreten, die im Einzelfall mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können:

    - Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 60 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand etc.
    - Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Belüftungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen können in Privatgrundstücke hineinragen.
  - Müllabfuhr**

Die städtewirtschaftlichen Grundstücke, die über die Stichstraße erschlossen sind, müssen ihre Müllbehälter an den "Buser Weg" bringen. Eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge besteht in dieser Erschließungsstraße nicht.
  - Landwirtschaft**

Die Straßen und Wirtschaftswege müssen für den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt nutzbar bleiben.
  - Schmutzwasserentsorgung**

Talsets des Buser Weg sind ggfs. private Hebeanlagen zur Schmutzwasserableitung einzusetzen.



Fassung gemäß Satzungsbeschluss

**högner**

högner landschaftsarchitektur  
54518 mittem, weinbergstr. 14  
telefon: 06507 99 22 88, e-mail: info@hoegner-la.de

**BEBAUUNGSPLAN**

**IRREL**  
"Buser Weg"

Stand: 22.10.2015 (Satzungsbeschluss) Maßstab: 1:1000