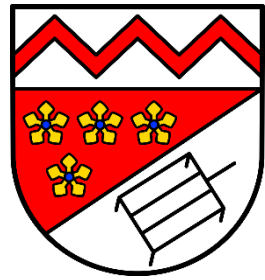


**Ortsgemeinde Üxheim**

**Ortsteil Niederehe**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

***„Im obersten Gierten“***

**Textliche Festsetzungen**

**ENTWURF**

18. November 2022

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

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

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

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bestandteil des Bebauungsplans.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.3	überbaubare Grundstücksfläche .....	3
2.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	3
2.5	Flächen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	4
<b>3</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>4</b>
3.1	Gesundheitsschutz .....	4
3.2	Baugrund.....	5
3.3	Bodenschutz.....	5
3.4	Altlasten.....	5
3.5	Grundwasserschutz .....	5
3.6	Schutz vor Starkregenereignissen .....	6
3.7	Ressourcenschutz .....	6
3.8	Klimaschutz .....	6
3.9	Immissionsschutz .....	6
3.10	Denkmalschutz .....	6
3.11	Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen .....	7
3.12	Schmutzwasserableitung .....	7

## 1 Bestandteil des Bebauungsplans

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im obersten Gierten“ besteht aus den Unterlagen des Bebauungsplans (Planzeichnung und Textliche Festsetzungen mit beigefügter Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag. Alle Unterlagen gemeinsam bilden den Regelungsgehalt dieser Planung ab.

## 2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Folgende Vorhaben sind zulässig:

Ein Einfamilienhaus mit einer separaten Garage

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

#### Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 45,4 m.ü.NHN (DHHN2016) festgesetzt. Die Höhe darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 0,50 m überschritten werden.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche wird auf 0,3 festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

### 2.3 überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

### 2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen mit der Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans allgemein zulässig.

## **2.5 Flächen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **Gehölzerhalt / Gehölzrodung**

Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Bäume sind zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten.

Sind Gehölze zwingend zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen oder das den Arbeitsablauf störende Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden, muss dies gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. des nachfolgenden Jahres erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Gesundheitsschutz**

Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem eine mittlere Radonkonzentration (32,1 kBq/m<sup>3</sup>) zu erwarten sind. Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor.

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Unterschiede bei den Radonwerten auftreten. Den Bauherr\*innen wird empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen

- Abgeschlossene Treppenhäuser

### **3.2 Baugrund**

Im Geltungsbereich werden Baugrunduntersuchungen (insbesondere Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

Für Bebauung in hängigem oder rutschgefährdetem Gelände werden grundsätzlich folgende Empfehlungen gegeben, die im Rahmen von individuellen Baugrunduntersuchungen konkretisiert werden können:

- die Anschnitthöhe sollte begrenzt werden (<1,5 m Höhe),
- durch die Bebauung sollten keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufgebracht werden (Kräftegleichgewicht),
- für die Gründung sollte wenigstens eine massive, bewehrte Bodenplatte verwendet werden, die auf einer Trag-/ Polsterschicht angeordnet ist,
- auf Versickerungsanlagen sollte verzichtet werden.

Hangwasserzüge sind nicht auszuschließen, daher wird empfohlen im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.

### **3.3 Bodenschutz**

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

### **3.4 Altlasten**

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle wie Bauschutt, Hausmüll o.ä. angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise durch 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.

### **3.5 Grundwasserschutz**

Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

### **3.6 Schutz vor Starkregenereignissen**

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen das Gefälle auf den jeweiligen Grundstücken zu berücksichtigen, um die baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser zu schützen. Zudem sollten Gebäudeöffnungen wie Türen, Hebe-Schiebeelemente, Lichtschächte und Kellerzugänge möglichst mindestens 30cm oberhalb der Geländekante liegen. Entsprechende Maßnahmen nach dem Stand der Technik zum Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen sollten getroffen werden.

### **3.7 Ressourcenschutz**

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser in Zisternen oder Wasserteichen zu sammeln und als Brauchwasser für die Gartenpflege zu nutzen. Solche Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem gedrosselten Überlauf zu versehen, der an die öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den Südeifelwerken anzuzeigen.

### **3.8 Klimaschutz**

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 entsprechend auszurichten. Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (Photovoltaik-/Solaranlagen) und zur Reduzierung des Energiebedarfs (Wärmedämmung) werden ebenfalls empfohlen.

### **3.9 Immissionsschutz**

Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

### **3.10 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 Flurdenkmäler

durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder der Stadtverwaltung erfolgen.

Auf §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG RLP wird hingewiesen.

### **3.11 Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gemäß VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2013) bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.

### **3.12 Schmutzwasserableitung**

Für Geschosse unterhalb der Straßenebene, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. private Abwasserhebeanlagen erforderlich werden.

---

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im obersten Gierten“ der Ortsgemeinde Üxheim, Ortsteil Niederehe.

Üxheim, den \_\_\_\_\_

---

(Ortsbürgermeister)

### **Ausfertigung**

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

Üxheim, den \_\_\_\_\_

---

(Ortsbürgermeister)