



OTMAR ADAMES Westpark 11 54634 BITBURG Fon 06561-670 301 Fax 06561-670 361
Architekt + Stadtplaner

ORTSGEMEINDE L A M B E R T S B E R G

VERBANDSGEMEINDE A R Z F E L D

B E B A U U N G S P L A N

" U N T E R M L A M B E R T S B E R G I I "

**B E G R Ü N D U N G M I T T E X T F E S T S E T Z U N G E N ,
E M P F E H L U N G E N U N D H I N W E I S E N**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Angaben zur Ortsgemeinde Lambertsberg

Die Ortsgemeinde Lambertsberg liegt etwa 4 km östlich des Kleinzentrums Waxweiler. Mit 375 Einwohnern (Stand 31.12.2004) ist Lambertsberg die zehntgrößte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Arzfeld. Die Bevölkerungszahl hat sich seit 1965 kontinuierlich erhöht. Im Jahre 1965 wohnten in Lambertsberg nur 188 Personen. Dies zeigt, daß entgegen dem ansonsten vorherrschend rückläufigen Trend, Lambertsberg eine der wenigen Ortsgemeinde mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist. Angesichts der Tatsache, dass derzeit ca. 40% der Einwohner unter 30 Jahre alt sind, kann eine weitere positive Entwicklung der Ortsgemeinde prognostiziert werden.

Die verkehrliche Anbindung der Ortsgemeinde Lambertsberg erfolgt verhältnismäßig günstig. In einer Entfernung von ca. 4 km, über den Nachbarort Plütscheid erreichbar, besteht ein Anschluss an die Autobahn A60. Der nächste zentrale Ort Waxweiler ist in ca. 5 Autominuten und das Mittelzentrum Prüm in ca. 15 Autominuten zu erreichen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt teils über die „rollenden Märkte“, oder durch Einkauf in den nahen Orten Waxweiler und Prüm.

Die ärztliche und soziale Versorgung, sowie die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs erfolgt in den größeren Nachbargemeinden und in den zentralen Orten Waxweiler, Arzfeld, Prüm.

Lambertsberg verfügt nach wie vor über eine , gemessen an der Bevölkerungszahl, beträchtliche Anzahl an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen. Neben Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sind hier insbesondere das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe zu nennen.

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bereits im Jahre 1999 wurde mit dem Bebauungsplan Lambertsberg, Teilgebiet „Unterm Lambertsberg 1“ der erste, 7 Baugrundstücke umfassende Abschnitt der eingeleiteten Bauleitplanung rechtskräftig. Inzwischen ist hier die Erschließung weitestgehend durchgeführt und die Mehrzahl der Baugrundstücke bebaut bzw. vermarktet.

Die weiterhin anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken und der Mangel an anderweitig verfügbaren Baugrundstücken veranlassen nun die Ortsgemeinde Lambertsberg mit diesem Bebauungsplan in einem zweiten Bauabschnitt weitere 16 Baugrundstücke zu erschließen. Mit der Realisierung dieses zweiten Bauabschnitt dürfte der Bedarf für die kommenden 10 Jahre gesichert sein.

Bebaubare Baulücken innerhalb der Ortslage, befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und werden aus Gründen privater Bevorratung vom Verkauf zurückgehalten.

Zusätzlich werden im nord-östlichen Anschlussbereich Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen mit dem Ziel, eine mit den Wohnbauflächen konfliktfreie Ausweitung gewerblicher Nutzungen zu gewährleisten bzw. bereits ansässigen Betrieben adäquate Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Ortsgemeinde Lambertsberg ist im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier 1985 (ROPL) die Besonderen Funktionen L (*Landwirtschaft*) und E (*Erholung*) zugewiesen.

Die besonderen Funktionen der Gemeinden ergeben sich aus der jeweiligen Eignung und besonderen Aufgabenstellung der Gemeinden. Die Umsetzung dieser Funktionen ist Aufgabe der Bauleitplanung.

Auch wenn der Ortsgemeinde Lambertsberg die Besondere Funktion W (Wohnen) im regionalen Raumordnungsplan nicht zugewiesen ist, ist eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung möglich, wenn nicht sogar geboten, wie sich am Beispiel Lambertsberg anhand der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung belegen lässt.

4. ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld (rechtskräftig seit 12.01.2002) weist in dem überplanten Gebiet ausdrücklich Wohnbauflächen (W-Gebiet) sowie Gewerbliche Bauflächen (G-Gebiet) aus.

Dorfentwicklungskonzept 1990

Im Dorfentwicklungskonzept wird insbesondere die positive Entwicklung der Bevölkerungszahl gewürdigt. Danach wird bis zum Jahre 2010 eine weiterhin positive Entwicklung prognostiziert und hieraus folgernd, im Maßnahmenschwerpunkt 5.2.2 (Bauleitplanung), die weitere bauliche Entwicklung in Teilabschnitten im Bereich Kirchstraße/Unterm Lambertsberg vorgeschlagen.

5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

5.1 Planungsraum / Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Bitburg-Prüm und erstreckt sich auf die Flächen der Ortsgemeinde Lambertsberg. Das geplante Neubaugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand und schließt unmittelbar an das Teilgebiet „Unterm Lambertsberg 1“ an und bildet als damit den durch die vorbereitende Bauleitplanung geforderten Lückenschluss und Abrundung des südwestlichen Ortsrandes.

Lambertsberg gehört der Naturräumlichen Einheit „Islek“ der Untereinheit „Lascheider Hochfläche“ an. Diese ist am südlichen Ortsrand vom dort beginnenden Seitenbach der Prüm (Mündungsbereich nördlich von Mauel) durch stärkere Höhenunterschiede gekennzeichnet und geht bereits in die angrenzende Einheit des „Mittleren Prümtales“ über.

5.2 Größe, Höhenlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha. Er wird wie folgt umgrenzt:

Gemarkung Greimelscheid, Flur 2

Flurstücke 65/2; 870/65; 733/55; 55/22, 43/30; 43/32 sowie 64/20; 65/7; 55/11; 55/19; 874/47; 47/2 teilweise.

Im Übergang zum Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg 1“ werden Teilflächen aus diesem Bebauungsplan (Flurstück 64/20) mit dem Ziel der Überplanung des Anschlussbereiches übernommen. Der Überschneidungsbereich ist in der Planunterlage dargestellt.

Wie schon der erste Bauabschnitt liegt das Baugebiet auf einer durchgängig in südöstlicher Richtung abgehenden Hanglage und weist innerhalb der Bauflächen einen maximalen Höhenunterschied von ca. 12 Metern auf (467-479 über NN). Dies entspricht einer durchschnittlichen Geländeneigung von ca. 9,5 %.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet (WA-, MI- und GE-Flächen) befindet sich zur Zeit noch im Besitz von 5 verschiedenen Eigentümern. Die Ortsgemeinde, selbst Eigentümer von Teilflächen, beabsichtigt weitere Teilflächen des Plangebietes zu erwerben. Angestrebt wird dies lediglich für den Bereich des WA-Gebietes um eine bessere Verfügbarkeit (Mobilität) der Baugrundstücke zu gewährleisten. Eine alleinige Eigentümerschaft der Ortsgemeinde ist nicht beabsichtigt und wegen der Teilnahmebereitschaft der Eigentümer auch nicht erforderlich.

6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

6.1 Verkehrskonzept

Dieser 2. Bauabschnitt bindet im Südwesten an die zentrale, hangparallele Hauptachse an, und mündet im Nordosten in den vorhandenen Fahrweg (Flurstück 47/2) mit unmittelbarem Anschluss an die Ortsmitte.

Die verfügbare Ausbaubreite der Erschließungsstraßen beträgt 6,00 Meter. Hierin enthalten sind die Fahrbahn, die Straßenentwässerungsrinne (einseitig), sowie ein Versorgungstreifen. Der Ausbau von Gehwegen ist nicht vorgesehen. Der unproblematische Anschluss an das vorhandene Wegenetz lässt eine kostengünstige Erschließung dieses zweiten Bauschnittes erwarten.

6.2 Festsetzungen

Der an den Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg 1“ anschließende Hauptteil der Bauflächen wird wiederum als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Der östliche Planbereich wird aufgeteilt in 2 Flurstücke als *Mischgebiet* sowie als *Gewerbegebiet* festgesetzt.

Bezüglich der Festsetzungen zu den WA-Flächen werden die bauplanungsrechtlichen als auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nahezu unverändert aus dem Bebauungsplan „Unterm Lambertsberg 1“ übernommen, da sie sich hier bewährt und zu keinerlei Konflikten mit den Bauwilligen geführt haben. Lediglich bei der Festsetzung der zulässigen Drenpelhöhen erfolgte eine Konkretisierung.

6.3 Parzellierung

Im Bereich des WA-Gebietes werden 16 Grundstücke ausgewiesen, deren Größe zwischen 650 m² und 837 m² variiert. Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt ca. 771 m². Hinzu kommen ca. 1.056 m² MI-Gebiet und ca. 2.871 GE-Gebiet.

7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

7.1 Bodenordnung

Aufgrund der überschaubaren Eigentumsverhältnisse, wird die Bodenordnung in einem freiwilligen Umlegungsverfahren durchgeführt werden können.

7.2 Fachplanungen und ihre Umsetzung

In die bisherige Planung sind bereits Erkenntnisse aus den begleitenden Fachplanungen eingeflossen. So ist in die Planung das Entwässerungskonzept zur Oberflächenentwässerung eingearbeitet.

Im weiteren Planungsablauf werden die Planungen der Versorgungsträger rechtzeitig berücksichtigt.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

8.1 Kosten

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist von folgenden Kosten auszugehen:

Straßenbau	ca.	56.000,00 €
Schmutzwasserentsorgung	ca.	32.000,00 €
Muldenanlagen Oberflächenwasser	ca.	27.000,00 €
Landespflegerische Maßnahmen	ca.	5.000,00 €
Beleuchtung	ca.	8.000,00 €
GESAMTKOSTEN	ca.	128.000,00 €
zzgl. Grunderwerb + Nebenkosten		

8.2 Finanzierung

Soweit es sich bei den Kosten um beitragsfähige Aufwendungen handelt, werden Erschließungsbeiträge nach der jeweils gültigen Beitragssatzungen der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde gefordert.

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung und die beabsichtigte Durchführung dieses 2. Bauabschnittes des Teilgebietes „ Unterm Lambertsberg II “ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohner der angrenzenden Bauflächen zu erwarten.

Der Bestand der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt ebenfalls gesichert. Konflikte in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung am Baugebiet sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Näheres ist hierzu im Landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Lambertsberg, Teilgebiet „Unterm Lambertsberg II“.

Lambertsberg, den 24.02.2006

(DS)

Franz-Josef Antony
Ortsbürgermeister

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der **Ordnungszahl 1** als

" A l l g e m e i n e s W o h n g e b i e t (W A) "

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der **Ordnungszahl 2** als

" M i s c h g e b i e t (M I) "

gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zugelassen sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe mit unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen in untergeordnetem Umfang, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Gartenbaubetriebe

Nicht zugelassen sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Tankstellen

1.3 Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der **Ordnungszahl 3** als

" G e w e r b e g e b i e t (G E) "

gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zugelassen sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sofern der nach DIN 18005 Teil 1 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lw²) der Fläche tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 40 dB(A) beträgt.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zugelassen sind:

1. Tankstellen und
2. Anlagen für sportliche Zwecke

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Plangebietes werden in folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO)

- 2.1.1** Im gesamten Bereich des Plangebietes (Ordnungsziffern 1,2 und 3) wird die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse auf
"1" (1 Vollgeschoss)
festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 19 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

- 2.2.1** Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

- 2.2.2** Im Bereich des **Mischgebietes** wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,4

festgesetzt.

- 2.2.3** Im Bereich des **Gewerbegebietes** wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO auf

0,5

festgesetzt.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE

(§ 20 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1** Im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** wird die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

0,3

festgesetzt.

- 2.3.2** Im Bereich des **Mischgebietes** wird die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

0,4

festgesetzt.

- 2.3.3** Im Bereich des **Gewerbegebietes** wird die Geschoßflächenzahl (**GFZ**) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO auf

0,5

festgesetzt.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage dargestellten Baugrenzen sind einzuhalten, auch wenn die vorgegebene GRZ nicht ausgeschöpft werden kann. Überschreitungen nach § 19 IV 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs.1 BauNVO):

Offene Bauweise: "o"

Als Hausformen sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen:

Einzelhäuser

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 23 BauNVO)

3.1 BAUGRENZEN

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen und richten sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 8 LBauO in der neuesten Fassung.

3.2 BEBAUUNGSTIEFE

(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Regelquerschnitt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgesetzt. Dabei gilt folgende Regelung bezüglich der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) (gemessen in Hausmitte über OK-Erschließungsstraßen-Begrenzung):

Die Höhendifferenz ist auf maximal 6% beschränkt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 86 LBauO)

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN
(§§ 14 und 21 a. BauNVO)

1.1 GARAGEN

Freistehende Garagen in Massivbauweise sind zugelassen. Ausnahmsweise können offene Carports zugelassen werden. Freistehende, offene Carports sind nicht zugelassen.

Zusätzlich zur Garagenzufahrt ist ein weiterer PKW-Stellplatz nachzuweisen.

1.3 NEBENANLAGEN
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Pflege und Unterhaltung der Grundstücke dienen und der Eigenart der Grundstücke nicht widersprechen, können sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Die Zulässigkeit wird auf eine (1) Nebenanlage beschränkt.

2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

1. DACHFORMEN

Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte Dächer und diese nur in Form von

Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern

zugelassen.

2. DACHNEIGUNG

Die Dachneigung muss

mindestens 30° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

3. DREMPEL

Drempel über der letzten Geschoßdecke sind nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,75 Meter nicht überschreiten. Dabei wird die Drempelhöhe von OK Rohdecke bis OK Ringanker gemessen.

4. DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der traufseitigen Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der traufseitigen Gebäudebreite (Mauerwerksmaß) betragen.

5. DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und nur in den Farben:

"anthrazit, braun und rot"

auszuführen.

6. DACHÜBERSTÄNDE

Die maximal zulässigen Maße der Dachüberstände werden wie folgt festgelegt:

Traufseitig: **0,50 Meter, zuzüglich Regenrinne**

Ortgangseitig: **0,50 Meter**

7. AUSSENANSTRICHE, AUSSENPUTZE UND VERBLENDUNGEN

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

Ausnahmsweise zugelassen sind Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff sowie stark strukturierte Putzoberflächen.

C. LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB)

- 1.1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
- 1.2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Dazu sind im Bereich der Ausgleichsfläche flache Erdmulden anzulegen, an die sowohl die Baugrundstücke als auch die Straßenentwässerung anzuschließen sind. Das Rückhaltevolumen der öffentlichen Rückhalte mulden ist mit 50 l pro m² angeschlossener versiegelter Fläche zu bemessen. Die Einstautiefe der Mulden darf 30 cm nicht überschreiten. Die Mulden sind so anzulegen, dass auf Einzäunung oder Umpflanzung verzichtet werden kann.
- 1.3. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ist – mit Ausnahme des Schutzstreifens der Kanaltrasse und der Rückhalte mulden benötigten Flächenanteile - mit standortgerechten Laubbäumen und – sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 50 Sträucher von mindestens 5 verschiedenen Arten zu pflanzen. Die Fläche soll nicht abgezäunt, sondern als Raum für Kinderspiel genutzt werden können. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Herstellung unbefestigter Fußpfade ist zulässig, außerdem die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung und von Privatgrundstücken in begrünter Erdmulden. Die Mulden sind ohne Einzäunung als Bestandteil der Erholungsflächen herzustellen und zu unterhalten. Der Überlauf der Mulden erfolgt breitflächig zu dem in der Ausgleichsfläche verlaufenden Graben. Dieser ist seiner natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.
- 1.4. Der im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten und während der Bauphase gemäß DIN 18.920 zu schützen.
- 1.5. Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind mit einer Abweichung von max. 2 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen.
- 1.6. Für Bepflanzungen im Straßenraum sowie auf der öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten u.a.
Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Wildrosen (Rosa canina u.a.), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa) u.a.
- 1.7. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja) ist nur als Einzelgehölz zulässig; für Heckenpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

2. Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen

(gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

- 2.1. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke, die Bepflanzung der Ausgleichsfläche in der auf die Inbetriebnahme der Niederschlagsentwässerung folgende Pflanzperiode, von der Gemeinde herzustellen.
- 2.2. Die Ausgleichsfläche ist allen neu bebaubaren Bauflächen im Bereich WA-Gebiet sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 27 % auf die Verkehrsflächen und zu 73 % auf die Baugrundstücke.

E M P F E H L U N G E N / H I N W E I S E

1. Hinweis des Rheinischen Landesmuseums Trier

Da bei den zu erwartenden Erdbewegungen erfahrungsgemäß Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden, wird gebeten, dort den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich zu melden.

Das Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege Amt Trier - im Reg.-Bez. Trier und im Landkreis Birkenfeld ist unter der Rufnummer 0651-9774-0 (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1) zu erreichen.

2. Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedelung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses rechtzeitig zu informieren.

Eine eventuelle Versetzung der o. g. Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

3. Hinweise der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier

Allgemeine Wasserwirtschaft:

Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich eine Quellmulde, mit sich anschließend periodisch wasserführenden Gräben.

Da hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen sind, sollten die Keller gegen drückendes Wasser geschützt werden.

Altablagerungen/Altlasten:

Für den angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen kartiert.

Da die Überprüfung lediglich die im Altablagerungskataster erfassten Standorte berücksichtigt, kann das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen nicht ausgeschlossen werden. Auswertungsfehler bzw. Abweichungen von den Gegebenheiten vor Ort (z.B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) können ebenfalls nicht generell verneint werden.

Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde), liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BbodSchG) ausgehen.

Ferner muss die generelle Bebaubarkeit, die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB, gewährleistet sein.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ weisen wir hin.

4. Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung etc. zu verwenden. Die Überläufe sind an das Ableitungssystem für Niederschlagswasser anzuschließen.

5. Nutzung des Oberbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischen zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

6. Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz

Boden:

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BbodschG und BbodschV) zu beachten.

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Lambertsberg, Teilgebiet „Unterm Lambertsberg II“.

Lambertsberg, den 24.02.2006

(DS)

Franz-Josef Antony
Ortsbürgermeister