högner

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN

der Ortsgemeinde

ECHTERNACHERBRÜCK

SONDERGEBIET "SPORTANLAGEN LINENBERGEN"

TEXTFESTSETZUNGEN
SEPARATE FASSUNG

(wird im weiteren Verlauf des Verfahrens auf Planurkunde montiert)

aktueller Stand: 29.01.2014

F a s s u n g für **Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Für den Geltungsbereich des B-Planes wird **"Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Sportanlagen"** gem. § 11 Abs. 1 BauNVO als Art der Nutzung festgesetzt.

1.2 Es sind auf den dafür vorgesehenen Bereichen ausschließlich folgende Nutzung zulässig
- Funktionsgebäude (Vereinsheim mit Umkleide- und Sanitäranlagen, Verkaufsraum, Gerätelager) auf der dafür vorgesehenen überbaubaren Fläche
- nicht überdachte Sport- und Trainingsplätze einschließlich dazugehöriger Nebenanlagen (Tribünen, Flutlichtanlagen, Zäune, etc.),
- alle nötigen technischen Einrichtungen zum Betreiben der Sportanlagen

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine max. zulässige Grundfläche von 80 m² für das Funktionsgebäude festgesetzt.

2.2 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung dargestellt.
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Für das Funktionsgebäude ist maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig.

2.4 **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16 und 18 BauNVO)
Die max. Gebäudehöhe (inkl. Aufbauten) des Funktionsgebäudes wird auf max. 6,0 m, gemessen über OK FFB festgesetzt.

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

1. Gestaltung der Dachflächen
Zugelassen sind geneigte Dächer.

2. Fassadengestaltung
Die Außenwandflächen sind mit hellen, wenig strukturierten Putzflächen zu versehen. Zugelassen sind außerdem Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

3. Mauern
Neu zu errichtende Mauern als Einfriedungen oder Stützmauern sind als Trockenmauern oder Drahtschotterkörbe auszubilden.

4. Einfriedungen

4.1 Die Ballfangzäune (Max. Höhe: 6,0 m) sind in unauffälliger Farbgebung auszuführen.
Das Anbringen von Werbetransparenten an den Fangzäunen ist bis zu einer max. Höhe von 1,5 m, gemessen von Unterkante Zaun, zulässig.

4.2 Sonstige Zäune als Einfriedungen sind als transparente Metallgitter- oder Maschendrahtzäune zu errichten und dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

5. Beleuchtung
Verwendung wenig streuender Strahler und insektenfreundlicher Leuchtmittel (Planflächenstrahler mit Blau- und UV-Filter) als Flutlichtanlage des Sportplatzes.
Die Flutlichtanlage darf keine Blendwirkung auf den Verkehr auf der L 1 – Bollendorfer Straße haben.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Befestigungsarten

PKW-Stellplätze, Fußwege und Gebäudeumfahrten sind mit durchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Rasenpflaster mit weiten offenen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster).

2. Ausgleichsmaßnahme A 1

Auf der im B-Plan mit **A 1** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

A 1.1 Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten (+/- 2 m) ist eine Reihe hochstämmiger, einheimischer Laubbäume anzupflanzen.
In Richtung Sportplatz ist der Baumreihe (eine Art gem. Artenliste) vorgelagert eine einreihige Hecke (1 Stk / 1 lfm) aus einheimischen Laubsträuchern (eine Art gem. Artenliste) anzulegen. Die Strauchhecke kann als Schnitthecke ausgebildet werden, darf aber nach Aufwuchs eine Schnitthöhe von 2 m nicht unterschreiten.
Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und regelmäßigen Erziehungs- und Pflegeschnitten zu unterziehen. Bei Abgang sind sie artgleich in der, dem Abgang folgenden, Pflanzperiode zu ersetzen.

A 1.2 Auf der Restfläche zwischen Baumreihe und Straße sind ca. 30 Stk hochstämmige Wildobstbäume (Arten gem. Artenliste) in Reihen im 15 x 15 m Verband (5 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand der L 1) anzupflanzen.
Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Bedarf entsprechenden Pflegeschnitten zu unterziehen. Bei Abgang sind sie artgleich in der, dem Abgang folgenden, Pflanzperiode zu ersetzen.

A 1.3 Die Grundfläche ist nach entsprechender Bodenvorbereitung (je nach Vornutzung Ernte, Umbruch, o.ä.) mit einer artenreichen Saatgutmischung für Extensivgrünland (in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Herkunftsregion 7 – Rheinisches Bergland, 70 % Kräuter, 30 % Gräser) anzupflanzen und nachfolgend extensiv zu bewirtschaften:

- mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Abräumen des Mähgutes
- Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei temporärer Beweidung und max. 0,6 RGV / ha bei ganzjähriger Beweidung mit Robustrindern; keine Zufütterung (Ausnahme: Mineralstoffe)
- Verzicht auf Einsatz von Dünger und Bioziden
- Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch
- Verzicht auf Entwässerungsmaßnahmen

3. Ausgleichsmaßnahme A 2

A 2.1 Auf den im B-Plan mit A 2.1 gekennzeichneten Standorten (+/- 2 m) ist eine Reihe hochstämmiger, einheimischer Laubbäume (max. 3 Arten gem. Artenliste) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und regelmäßigen Erziehungs- und Pflegeschnitten zu unterziehen. Bei Abgang sind sie artgleich in der, dem Abgang folgenden, Pflanzperiode zu ersetzen.

A 2.2 In Unterpflanzung der Baumreihen (A 2.2) ist eine einreihige Hecke (1 Stk / 1 lfm) aus einheimischen Laubsträuchern anzulegen. Die Strauchhecke kann freiwachsend (3 Arten / 10 lfm gem. Artenliste) oder als Schnitthecke (eine Art, Schnitthöhe von 2 m darf nicht unterschreiten werden) auszubilden.
Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und regelmäßigen Erziehungs- und Pflegeschnitten zu unterziehen. Bei Abgang sind sie artgleich in der, dem Abgang folgenden, Pflanzperiode zu ersetzen.

4. Ausgleichsmaßnahme A 3

Auf den im B-Plan mit A 3 gekennzeichneten Standorten (+/- 2 m) im Bereich der Retentionsmulden eine Reihe hochstämmiger, einheimischer Laubbäume (Arten erst nach Festlegung des Standortes im Rahmen der Ausführung auszuwählen) anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und regelmäßigen Erziehungs- und Pflegeschnitten zu unterziehen. Bei Abgang sind sie artgleich in der, dem Abgang folgenden, Pflanzperiode zu ersetzen.

5. Gehölzarten

Für die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 3 ist aus folgenden Gehölzarten zu wählen:

A 1.1 *Baumreihe [Hochstamm, StU 12-14]*
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde)
Schnitthecke [4-5 Triebe, Höhe 150-200]
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster)

A 1.2 *Wildobstbäume [Hochstamm, StU 12-14]*
Castanea sativa (Marone), Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel), Morus alba oder Morus nigra (Maulbeerbaum), Mespilus germanica (Mispel), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Prunus avium (Vogelkirsche)

A 2.1 *Baumreihe [Hochstamm, StU 12-14]*
Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde);

A 2.2 *Schnitthecke [3-5 Grundtriebe, Höhe 150-200]*
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster)
Freiwachsende Hecke [3-5 Grundtriebe, Höhe 150-200]
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

A 3 *Einzelbäume [Hochstamm, StU 12-14]*
Acer negundo (Eschen-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baumhasel), Fraxinus excelsior (Esche), Ginko biloba (Ginko), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) o.a.

D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 und § 135 BauGB

1. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind, jeweils entsprechend ihrer Lage und Anordnung gem. B-Plan, umzusetzen:

Nummer d. Maßnahme	Zeitpunkt
A 1.1, 1.2, 1.3	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Sportanlage
A 2.1, 2.2	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Sportanlage
A 3	in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen bzw. der Parkplätze

2. Die festgesetzten Maßnahmen sind zugeordnet

Nummer d. Maßnahme	Zuordnung
A 1.1, 1.2, 1.3	zu 84,9 % den Sportanlagen mit Funktionsgebäude, zu 11,7 % den Verkehrsflächen und zu 3,4 % den Retentionsanlagen
A 2.1, 2.2	zu 100 % den Sportanlagen
A 3	zu 100 % den Retentionsanlagen bzw. Parkplätzen

3. Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahme A 1 vorgesehene Fläche ist dauerhaft für diese Zweckbestimmung zu sichern
   - durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Ortsgemeinde Hütterscheid und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm, untere Naturschutzbehörde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) oder
   - durch Baulasteintragung.

   Die Maßnahmendurchführung selbst ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde als Planungsträgerin und dem Eifelkreis, untere Naturschutzbehörde, zu vereinbaren.

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.

1. Bepflanzungen

a) Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Feb. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist der Elfte 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.

c) Während der Bauarbeiten ist DIN 18920 "Schutz von Gehölzen und deren Wurzelwerk" zu beachten.

d) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden. Baumstämme sind wirkungsvoll und dauerhaft gegenüber mechanischen Beschädigungen durch Fahrbewegungen zu schützen.

2. Gesundheitsschutz

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

Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert. Werden hierbei tatsächlich hohe Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Die Messergebnisse sollten zur Fortschreibung der Rodonprognosekarte 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 vornherein 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 Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte 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

3. Bodenschutz / Altlasten

a) 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.

b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN – Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

c) 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.

d) Anfallende Bodenaushub- 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.

4. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich 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. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

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

- Es wird empfohlen, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Möglich ist auch eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.

- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an den Schmutzwasserkanal ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Auf tiefgründige Abgrabungen sollte aus gleichem Grund verzichtet werden.

5. Monitoring

a) Überwachung der Lärmimmissionen alle 5 Jahre mittels Überprüfung der Auflagen der Baugenehmigung und Ortsbegehung durch die Kommune (evt. in Verbindung mit Sachverständigem für Lärm und Geruch)

b) Überwachung sonstiger, nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen (z.B. Altlasten / Bodenbelastungen oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) während der Bauphase und danach alle 5 Jahre mittels Überprüfung der Auflagen der Baugenehmigung und Ortsbegehung durch die Kommune (evt. in Verbindung mit Sachverständigem für Umweltplanung)

c) Überprüfung des Vollzug und der Effizienz- bzw. Wirksamkeitskontrolle verbindlich festgesetzter naturschutzfachlicher und grünordnerischer Maßnahmen alle 5 Jahre (bis zum Abschluss sämtlicher genehmigter baulicher Anlagen) mittels Ortsbegehung durch die Kommune (evt. in Verbindung mit Sachverständigem für Naturschutz).

6. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im gesetzlichen Überschwemmungsbereich der Sauer. Der hydraulische Ausgleich erfolgt durch Abgrabungen auf Fl. 89, Fl. 5, Gem. Echternacherbrück.

7. 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), 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 Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, 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.

8. Ressourcenschutz

a) 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.

b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

c) Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

9. Müllentsorgung

Die Fahrzeuge der Abfall- und Recyclingabfuhr können die neuen Baugrundstücke wegen mangelnder Wendemöglichkeit nicht anfahren. Müll- und Recyclingbehälter sind an die Bollendorfer Straße zu bringen.