



Ortsgemeinde Preist Verbandsgemeinde Speicher

Bebauungsplan „Bei der Kirch“

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: 16. Juni 2026

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise	4
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
1.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.7	Rückhaltung von Niederschlagswasser	5
1.8	Grünordnerische Festsetzungen	5
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz	6
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	6
2.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	7
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	8
4	Pflanzlisten	13

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB / BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlage

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe (TH / FH) der Gebäude als Höchstmaße festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der jeweiligen erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade, gemessen über Normalhöhennull (NHN).

Grenzt eine bauliche Anlage an mehrere erschließende Verkehrsflächen, ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.

Die **Traufhöhe (TH)** wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die **Firsthöhe (FH)** wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) werden folgende maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:

$$\text{TH}_{(\text{max})} \leq 7,50 \text{ m} \quad \text{FH}_{(\text{max})} \leq 12,0 \text{ m}$$

1.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit **0,4 als Höchstgrenze** festgesetzt. Die Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) zugelassen.

1.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit **0,8 als Höchstgrenze** festgesetzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone als offene Bauweise festgesetzt.

Für Anlagen des betreuten Wohnens kann ausnahmsweise eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung im Geltungsbereich durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 21a BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Untergeordnete bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden im Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem wird im Geltungsbereich gemäß Planeintrag eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „verkehrsberuhigter Bereich (V)“ festgesetzt.

1.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf den privaten Baugrundstücken sowie den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist einem zentralen Regenrückhaltebecken außerhalb der Wohnbauflächen zuzuführen.

Das Regenrückhaltebecken ist mit einem gedrosselten Ablauf herzustellen. Der Drosselabfluss ist über eine Niederschlagswasserleitung in den vorhandenen Vorfluter einzuleiten.

Das Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz im Freigefälle zuzuführen.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden im Plangebiet öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Ist keine Zweckbestimmung angegeben, so dienen die öffentlichen und privaten Grünflächen der Durchgrünung des Plangebietes und der randlichen Eingrünung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Des Weiteren gelten dort entsprechende grünordnerische Festsetzungen nach den Vorgaben der nachfolgenden Kapitel.

1.8.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen sowie deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist.

Hierfür kommen offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge in Frage.

1.8.3 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Bei Abgang sind die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen.

1.8.4 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens ein Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten sowie fünf Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen; hiervon ist zur Straßenraumbegrünung ein Laubbaum entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

1.8.5 Zeitliche Umsetzung / Zuordnung grünordnerischer Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit jeweiliger baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt, und werden den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksflächen.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende Festsetzungen:

2.2.1 Dachform und Dachneigung

Sowohl für Hauptgebäude als auch für Nebengebäude und -anlagen werden keine gestalterischen Festsetzungen zur Ausführung von Dachform und -neigung vorgegeben.

2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung zulässig sind:

- Natur- und Kunstschiefer sowie Dachpfannen / -ziegel in den Farbbereichen dunkelgrau / anthrazit bis schwarz, Dunkelbraun sowie ziegelrot bis rotbraun in matter Ausführung,
- Stehfalz-Metalleindeckungen in patiniertem zink- und anthrazitfarbenem Blech und
- begrünte Dächer.

Die Verwendung glänzender Materialien für die Dacheindeckung ist unzulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind generell zulässig

2.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander, jedoch nicht übereinander oder in zwei Reihen zulässig.

2.2.4 Farbgebung

Glänzende und grelle Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Zugang-/Zufahrt, Betriebsfläche, Stellplatz oder als Hof- bzw. Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Die Flächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird und daher als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

Das Anlegen und die Bewirtschaftung von Nutz- oder Bauerngärten gilt als landschaftsgärtnerische Gestaltung und dauerhafte gärtnerische Pflege im Sinne dieser Festsetzung.

Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Asphaltierung oder Betonierung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Pflasterungen mit Naturstein, die eine Verfugung erforderlich machen.

Das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen einschließlich der Abdichtung des Untergrunds mit Folien etc. (sog. „Schottergärten“) ist nur bis zu einem Flächenumfang von 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

Bauordnungsrechtliche Hinweise

- (1) Bei Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sowie ähnlichen Geräten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA), insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A) sicherzustellen. Vor deren Errichtung und Inbetriebnahme ist dies durch entsprechende Belege im Zuge des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens nachzuweisen.
- (2) Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 148. LAI-Sitzung vom 28.08.2023 heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.
- (3) Gemäß Landessolargesetz (LSolarG) besteht die Pflicht auf öffentlichen Gebäuden und Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen. So sind öffentliche Gebäude, die eine Dachfläche von mindestens 50 m² aufweisen bei der Errichtung der Tragkonstruktion oder bei der grundlegenden Dachsanierung sind Lastreserven so zu bemessen, dass Photovoltaikanlagen auf dem Dach installiert werden können (Vorbereitung gemäß § 4a LSolarG). Bei öffentlichen Parkplätzen gilt eine Pflicht ab 50 Stellplätzen (§ 5 LSolarG)

Baustelleneinrichtung

- (1) Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
- (2) Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
- (3) Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.

Bepflanzungen

- (1) Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
- (2) Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- (3) Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu berücksichtigen.
- (4) Rückschnitte und Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig.
- (5) Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Bodenarbeiten und deren Auswirkungen sowie Eingriffe in den Baugrund und sonstige Eingriffe

- (1) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Bewertung von Bodenmaterials) ist ebenfalls zu beachten.
- (2) Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
- (3) Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 - Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
- (4) Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
- (5) Für die Boden- und Bauschuttverwertung gelten die einschlägigen Regelungen der ALEX-Infoblätter des Landes Rheinland-Pfalz, insbesondere der Infoblätter Nr. 24 bis 27.
- (6) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) auf Altablagerungen ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- (7) Tritt bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material auf, so ist dieses zu separieren und Bauleitung, ggf. Fachbauleitung, sowie die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- (8) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 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 unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
- (9) Im angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Denkmalschutz

- (1) Nach ersten Untersuchungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) konnte die in Preist bekannte römische Siedlung trotz Magnetik und Sondage nicht räumlich eingegrenzt werden.

Die GDKE ist gemäß § 21 Abs. 2 DSchG RLP rechtzeitig, d.h. mindestens zwei Arbeitswochen vor geplantem Beginn, über Bodeneingriffe zu informieren, sodass die Möglichkeit besteht, diese ggf. zu überwachen und Funde nach § 16 DSchG RLP im Sinne von § 19 DSchG RLP zu bergen sowie ihre Fundumstände zu dokumentieren.

- (2) Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.
- (3) Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.
- (4) Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, 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 dabei 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. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).
- (5) Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- (6) Sollten erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um in Absprache mit den ausführenden Firmen entsprechende Rettungsgrabungen zu planen und durchzuführen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Dieser Hinweis ist in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Erschließung (Verkehr und Technik)

- (1) Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen der RAS 06 -Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen- anzuwenden.
- (2) Um den in der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) bezüglich der Errichtung von Leuchten geforderten seitlichen Sicherheitsabstand für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es ggf. erforderlich, Leuchten auf Privateigentum zu errichten. Dies gehört nach § 126 BauGB zu den Duldungspflichten der Grundstückseigentümer. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden müssen, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.
- (3) Bei der Herstellung von Straßen ist die "Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" in der Fassung vom 13.11.2006 zu beachten.

- (4) In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breiten von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom sollte 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Die Kosten für die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen sind vom Erschließungsträger zu tragen.
- (5) Für vorhandene Kabel der Westnetz GmbH ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Die Anpflanzungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- (6) Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für Anlagen 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. Unter Umständen müssen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

Natur- und Artenschutz

- (1) Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere das Eingreifen in die auf den Grundstücken vorhandenen Grünstrukturen, können möglicherweise artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden. Auf die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“, hier insbesondere Abs. 1 „Zugriffsverbote“ sowie des § 39 BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ wird ausdrücklich hingewiesen.
- (2) Externe Kompensationsmaßnahme (Preister Wald – Flur 13 – Flurstück 23/1)

M 1: Entwicklung eines naturnahen Buchenmischwaldes (ca. 1,4 ha)

Sämtliche in den Maßnahmenflächen vorhandenen Nadelbäume sind spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Maßnahmenbeginn unter Schonung / Erhaltung von vorhandenen heimischen Laubgehölzen ohne Rodung des Wurzelstockes abzutreiben. Der Abtrieb dieser Nadelbäume hat in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar stattzufinden. Die abgetriebenen Nadelbäume (*Stammwerk*) sind umgehend abzutransportieren (*Ausschluss der Lagerung in den Maßnahmenflächen*). Zeitlich parallel (*innerhalb von max. fünf Jahren*) ist sukzessive eine heimische Baumartenpflanzung zu vollziehen; in einer Pflanzdichte von 50 St. / 100 m² sind hierzu standortgemäße heimische Forstpflanzen zu verwenden, bei einem hälftigen Mindestanteil der Rotbuche (25 St. / 100 m²). Zur fachgerechten Ausführung sind Maßnahmen des Wildverbisschutzes (z.B. *Gatter*) durchzuführen.

Die verbindliche Festlegung der externen Maßnahmen soll ausschließlich vertraglich geregelt werden; eine Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll nicht erfolgen. Es wird eine verbindliche Festlegung durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB getroffen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen zur ‚Entwicklung eines naturnahen Buchenmischwaldes‘ werden den im Plangebiet zu erwartenden Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke sowie der öffentlichen Erschließung zugeordnet und sind spätestens ab zwei Jahren nach Baubeginn der ersten baulichen Anlage in den Baugebieten auf Grundlage des Bebauungsplanes oder innerhalb eines Jahres nach Beginn von Erschließungsstraßenvorhaben (Neubau von Straßenverkehrsflächen) auszuführen.

Wasserversorgung und -nutzung

- (1) Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind die Vorgaben des § 55 WHG sowie der §§ 57 und 58 LWG Rheinland-Pfalz zu beachten.
- (2) Die Planung des Netzes zur Wasserversorgung hat nach den Arbeitsblättern des DVGW zu erfolgen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.
- (3) Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.
- (4) Das Landesamt für Umwelt (RLP) stellt seit einigen Jahren landesweite Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung. Unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/-auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten> zeigen die Sturzflutgefahrenkarten die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

4 Pflanzlisten

Die zu den grünordnerischen Maßnahmen gehörenden Pflanzenlisten / Pflanzqualitäten sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich aufzuführen oder vertraglich zu regeln (Externe Kompensationsmaßnahmen – Preister Wald).

Zur Vermeidung von Florenverfälschungen sind standortsheimische bzw. gebietseigene Gehölzpflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier des ‚Gutlandes‘ zu verwenden (aufgrund § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Bäume und Sträucher zur ‚Inneren Durchgrünung / Straßenraumbegrünung‘:

Laubbäume:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

Sträucher:

2x verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder

Obsthochstämme regionaler Sorten (Apfel / Birne):

Bohnapfel	Pleiner Mostbirne
Winterrambour	Sievenicher Birne
Eiserapfel	Nägelschesbirne
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne
Schafsnase	Alexander Lukas
Luxemburger Renette	

Externe Kompensationsmaßnahmen - ‚Entwicklung eines naturnahen Buchenmischwaldes‘:

Forstpflanzen, mind. 40 cm Höhe, regionale Herkunft:

<i>Carpinus</i>	-	Hainbuche
<i>Fagus</i>	-	Rot-Buche
<i>Prunus</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „**Bei der Kirch**“ der Ortsgemeinde Preist.

Preist, den __.__.____

Stefan Willwerding
(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

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

Preist, den __.__.____

Stefan Willwerding
(Ortsbürgermeister)