

Ortsgemeinde Staudt Verbandsgemeinde Wirges

Bebauungsplan „Im Bergfeld“

Textfestsetzungen

Verfahren gemäß § 215a (eh. 13b) BauGB

**Fassung für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß §4a Abs. 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: November 2024

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Staudt



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) in zwei Ordnungsbereichen WA1 und WA2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind **ausschließlich**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige unter § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Es ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (V) festgesetzt. Zulässig sind alle für Verkehrsflächen erforderlichen Anlagen.

Es ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zulässig sind alle für Parkanlagen erforderlichen Anlagen, sowie eine Trafostation mit einer Ausdehnung von maximal 5m auf 5m (Gesamtfläche 25 m²).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Es werden Festsetzungen zu den nachfolgenden Kriterien getroffen:

GRZ	Grundflächenzahl
GRZü*	Grundflächenzahlüberschreitung (Maximalwert)
Z	Maximale Zahl der Vollgeschosse
FH	Maximale Firsthöhe

Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gebiet	GRZ	GRZü	Z	FH
WA1	0,3	0,6	II	10,0 m
WA2	0,5	0,8	II	10,0 m

* Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden.

Gebäudehöhe

Bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern [FD] bis 15° Dachneigung sowie Pultdächern [PD] ab 15° Dachneigung ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m unter Beachtung der nachstehenden Bezugspunkte zulässig:

Oberer Bezugspunkt

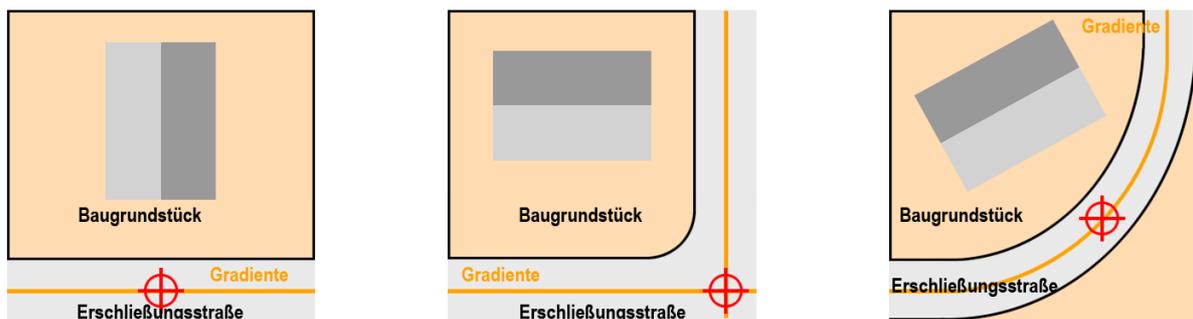


Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmittelpunkt zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



Durch die Haustechnik bedingte, untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m überschreiten.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

4.1 Bauweise

Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gebiet	zulässige Hausformen	Bauweise
WA1	Einzelhäuser, Doppelhäuser	offen
WA2	Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen	offen

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Einschränkend hierzu gilt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche gemäß § 23 Abs. 5 Satz 3 BauNVO von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,50 m über Straßenniveau



übersteigt, grundsätzlich freizuhalten sind (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze, wobei die ersten Stützen einen Mindestabstand von 1,50 m zu straßenseitigen Grundstücksflächen einhalten müssen.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück anzulegen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Teilgebiet WA1 sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus sowie 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Im Teilgebiet WA2 bestehen keine Beschränkungen.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

1. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 10° oder geringer mit einer Dachbegrünung auszustatten. Der durchwurzelbare Raum muss dabei mindestens 6 cm stark sein.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

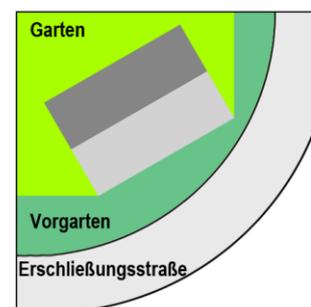
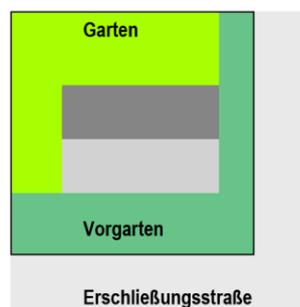
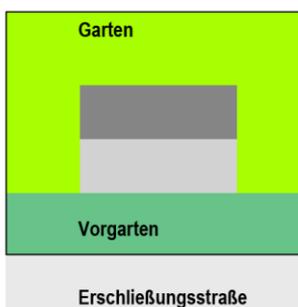
Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - ausgenommen der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) - sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Straßenseitige Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) bis zu einer Höhe von 1,20m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

Definition Vorgarten

Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudekante, bzw. deren gradlinigen Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.





4. Abfallbehälterplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Bepflanzung von Baugrundstücken

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum 1. Größenordnung sowie 5 Sträucher oder 2 Bäume 2. Größenordnung sowie 5 Sträucher zu pflanzen, zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für sämtliche Pflanzungen hat sich die Artenauswahl aus ökologischen Gründen im Wesentlichen (min. 50% der verpflichtenden Gesamtpflanzung) an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste zu orientieren. Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten:

Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 bis 14 cm

Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 bis 10 cm

Heister 150 bis 175 cm

Sträucher 40 bis 70 cm

Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen haben sich ebenfalls an der Liste zu orientieren.

Pflanzenvorschlagsliste:

Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume 1. Größenordnung	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bergulme	Ulmus glabra
Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus minor
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Bäume 2. Größenordnung	



Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Salweide	Salix caprea

Es sind außerdem folgende typische Arten in Sorten zulässig:

Birnen	Pyrus
Äpfel	Malus
Kirschen	Prunus
Zwetschgenartige (Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloden)	
Edelkastanien	Castanea sativa
Quitten	Cydonia oblonga
Speierling	Sorbus domestica
Walnuss	Juglans regia
Maulbeere	Morus

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Besenginster	Cytisus scoparius
Brombeere	Rubus fruticosus
Europäische Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Haselnuss	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna/ laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana



2. Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im ausgewiesenen Bereich (vgl. Planurkunde) ist ein bestehender Apfelbaum zu erhalten, zu entwickeln und im Falle eines Abgehens durch eine andere Baumart zu ersetzen.

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

E1 Schaffung einer artenreichen Glatthaferwiese

Gemarkung Staudt, Flur 17, Flurstück 1880/7 (Teilfläche)

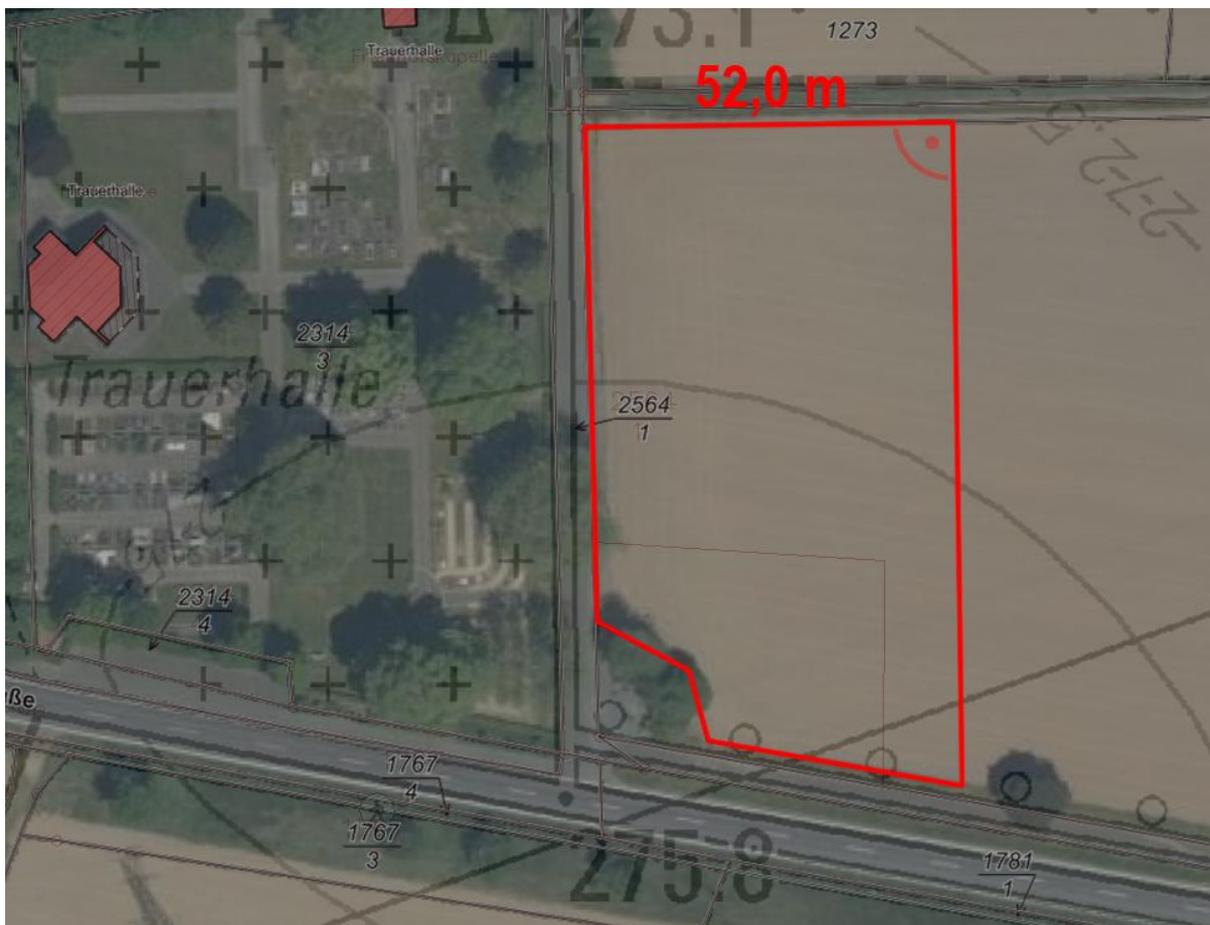
Ersatzfläche: ca. 4.460 m²

Ausgangszustand: Acker- (HA0)

Zielzustand: Fettwiese, Flachlandaus. (Glatthaferwiese), artenreich (EA1)

Maßnahmen: Der Platz ist mit Ausnahme der angrenzenden Wegeflächen komplett zurückzubauen. Deck- und Tragschicht sind vollständig aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen. Anschließend ist die Fläche mit Oberboden anzudecken und mit einer Heumulchsaat lokalen Materials oder Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 7 „Rheinisches Bergland“ einzusäen. In den ersten 3 Jahre ist bei Bedarf eine Schröpfmahd vor Samenreife nach Bedarf durchzuführen, um das eventuell übermäßige Aufkommen von ungewollten Beikräutern und invasiven Arten zu unterdrücken. Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit der Ansaat fremden Arten. Das Mahdgut ist zu laden und abzufahren.

Die Wiesenflächen sind jährlich 2 mal zu mähen, das Mahdgut ist innerhalb einer Woche abzufahren. Die Mahd darf ab Mitte Juni erfolgen. Die Mahd ist als Hochmahd auszuführen (mindestens 7 cm). Walzen oder Schleppen der Flächen ist zwischen 10.04. und 31.07. eines Jahres nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Nutzung von Konditionierern ist nicht zulässig.



Übersicht Maßnahmenstandort



IV. Hinweise

1. Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Lagerplätze

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

3. Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoIDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert 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.lbg-rlp.de> zur Verfügung.

4. Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

5. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige



ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

6. Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbots-
tatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufelddräumung nur außer-
halb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Okto-
ber und 28/29. Februar) durchzuführen.

Bestehende Gebäude sollten vor Rückbaumaßnahmen oder anderen erheblichen baulichen
Veränderungen auf eine Nutzung von Fledermäusen geprüft werden, um artenschutzrecht-
liche Konflikte vermeiden zu können. Es kann sich das Erfordernis der Schaffung von
Ersatzquartieren bei Nachweis einer Betroffenheit von Fledermäusen ergeben.

Sollte eine Entnahme des zentral zu erhaltenden Obstbaumes erforderlich werden, so ist
dieser vorher auf eine Nutzung von Fledermäusen zu prüfen, um artenschutzrechtliche
Konflikte vermeiden zu können. Es kann sich das Erfordernis der Schaffung von Ersatz-
quartieren bei Nachweis einer Betroffenheit von Fledermäusen ergeben

7. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese unterirdischen
Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb in einer
Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Plangebietes befinden sich Bleimantelkabel. Sollte im Zuge von Bau-
arbeiten ein solches Kabel freigelegt werden, ist sofort die Deutsche Telekom zu verständ-
igen, damit umgehend die erforderlichen Prüf- und ggf. Austauschmaßnahmen ergriffen
werden.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Änderungen der Kabelführung ergeben,
sind die erforderlichen Planungsschritte frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik
GmbH, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz oder St. Foy-Straße 35 – 39, 65549
Limburg abzustimmen.

8. Zahl der notwendigen Stellplätze

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Ortsge-
meinde Staudt zu beachten.

9. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Brunnen
Staudt“. Um eine Verträglichkeit der Planung bis zum Nachweis der mittleren Schutzfunk-
tion sicherzustellen sind folgende Auflagen im Rahmen der Ausführung zu berücksichti-
gen:

- Die Vorhaben dürfen nicht unterkellert werden, damit die Eingriffe in die grundwas-
serüberdeckenden Schichten so gering wie möglich ausfallen. Insoweit sind generell
nur für die bauliche Realisierung unbedingt notwendige Eingriffe in diese Schichten
zulässig. Die Gründungstiefe der Gebäude darf nicht mehr als 0,8 m unter GOK be-
tragen (frostsicherer Bereich).
- Es sind keine Ölheizungen erlaubt. Gas- oder Elektroheizungen können stattdessen
verwendet werden.



- Die Schmutzwasserleitungen der Gebäude dürfen nicht unterhalb der Bodenplatten verlaufen, sondern müssen in diese integriert sein. Empfohlen werden einsehbare Systeme, bei denen die in den Bodenplatten verlaufenden Leitungen nur durch Stahlplatten abgedeckt werden. Diese haben den Vorteil, dass Schadensfälle an den Schmutzwasserleitungen ohne großen Aufwand lokalisiert und repariert werden können.
- Als Dacheindeckungen dürfen keine Zinkbleche verwendet werden.
- Die Schmutzwasserkanäle sind in wasserdichter Ausführung (z. B. PE-HD-Material mit geschweißten Muffen) herzustellen.

10. Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Verbandsgemeinde Wirges, Bahnhofstraße 10, 56422 Wirges eingesehen werden.