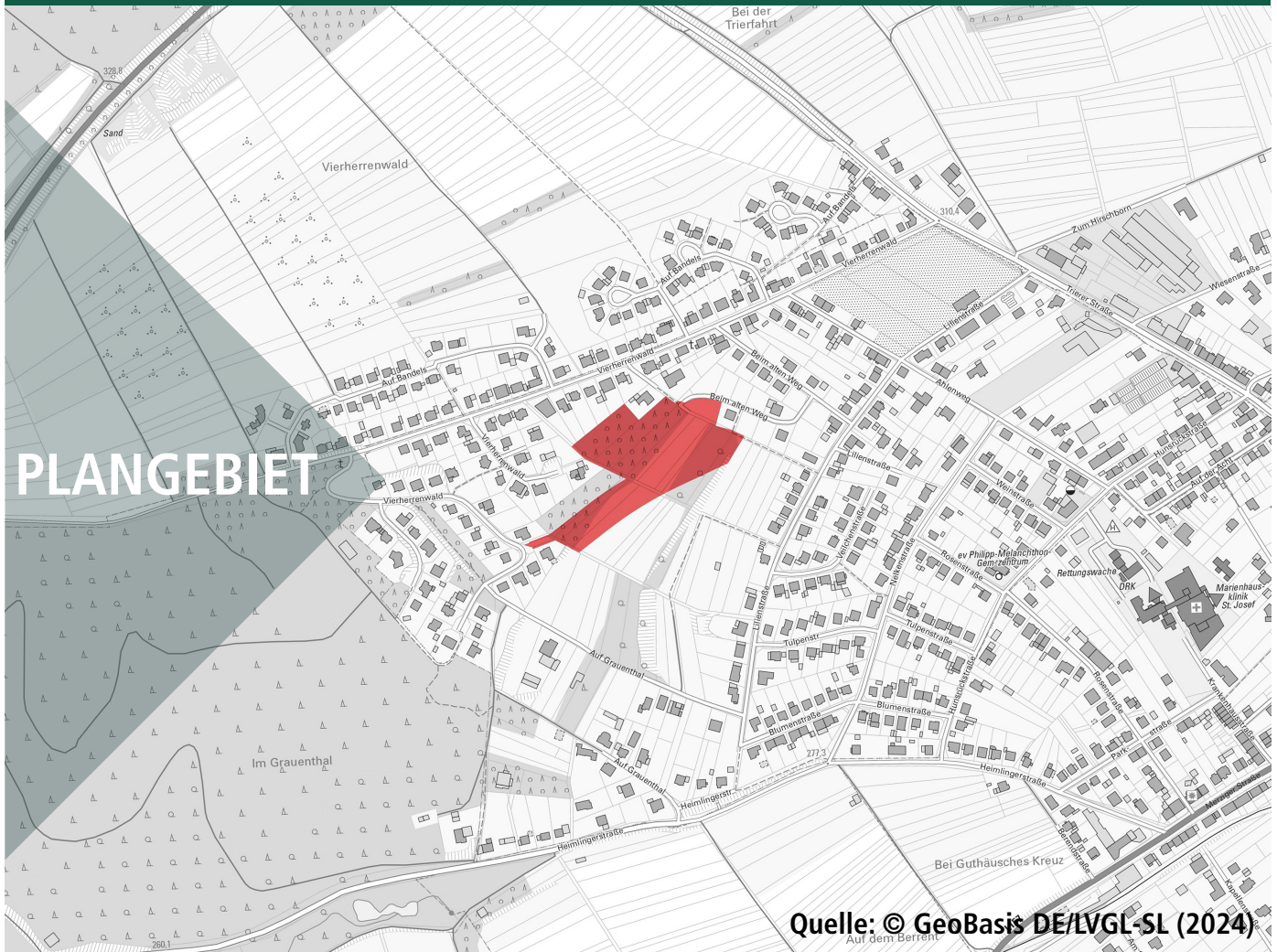


Teil B: Textteil

Wohngebiet Grauenthal, 2. Bauabschnitt

Bebauungsplan in der Gemeinde Losheim am See, Ortsteil Losheim



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Losheim am See
Merziger Straße 3
66679 Losheim am See

Stand der Planung: 06.01.2026

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
Losheim am See, den ____.

Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2)	zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO - Wohngebäude, - nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 BauNVO
1.2.	ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.	
1.3.	nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, - Schank- und Speisewirtschaften, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Trauf- (TH) und die Firsthöhe (FH). Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) beträgt die maximale TH 4,5 m und die maximale FH 9,5 m. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) beträgt die maximale TH 6,5 m und die maximale FH 11,5 m. Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen und sonstigen Anlagen ist die Oberkante des Straßenbelags in der Straßenmitte der neu zu errichtenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte orthogonal zur Straßenmitte. Die zulässigen Höhen können durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-2) auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Zahl der Vollgeschosse	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) auf II Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

3. Bauweise	Siehe Plan. Es wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-2) eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen unzulässig. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	Garagen und Carports müssen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagen und Carports sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig. Stellplätze sind auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie allgemein zulässig. Je Grundstück sind außerhalb des Gebäudes max. 2 Garagen für den auf dem Grundstück verursachten Bedarf zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Schutzstreifen 20-kV-Kabel	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg	Siehe Plan. Die Regelbreite der Fußwege beträgt 3,0 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Parkplatz	Siehe Plan. Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist eine Ladestation für Elektro-Autos zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

10. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich	Siehe Plan. Der Ausbau der Straße erfolgt gemäß den Anforderungen eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ als niveaugleiche Mischfläche. Die Regelbreite beträgt 5,5 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
11. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
12. Unterirdische Versorgungsleitung, hier: 20-kV-Kabel	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
13. Öffentliche Grünflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
14.1.	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen. Die Rodung ist im vorliegenden Fall zum Schutz von Fledermäusen erst ab Ende November zulässig. Im Fall der Präsenz der Haselmaus hat die Stubben- und Wurzelstockrodung bis etwa Mitte Mai zu unterbleiben.	
14.2.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder openporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
14.3.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	

14.4.	Nisthilfen: Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen. Für den Verlust von Fortpflanzungsstätten für höhlenbrütende Vogelarten (auch Sekundärnutzer von Spechthöhlen) sind 10 Nistkästen in angrenzenden Baumbeständen anzubringen. Auch Exposition an Solitäräumen (z. B. im südl. Anschluss an den Geltungsbereich) ist möglich. Für die gewählten Bäume ist eine Standdauer von mind. 15 Jahren zu sichern. Der Horst-/Niststättenverlust des Turmfalken ist durch einen artspezifischen Nistkasten zu ersetzen, der an hohen Gebäuden (Kirchen, Hochhäuser u. ä.) oder auch an Masten jedweder Art anzubringen ist. Geeignete Nisthilfen sind im Fachhandel erhältlich oder auch anhand von Bauanleitungen der Naturschutzverbände (NABU, BUND) herstellbar.	
14.5.	Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Bei der Beleuchtung öffentlicher Flächen und Verkehrswege sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingependelt sind, dass möglichst wenig Licht nach oben und auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.	
14.6.	Gehölzschutz / Schutz wertgebender Biotope: Die an das Baufeld angrenzenden Gehölze sind während der Bauarbeiten vor Schäden zu schützen. Der Umfang der Sicherungsmaßnahmen (Rückschnitt, ggf. Stammschutz, Bauzaun) ist je nach Baufeldbegrenzung gem. Entscheidung der Ökologischen Baubegleitung festzulegen. Die DIN 18 920, R SBB 2023 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 5.5) der FLL sind zu beachten. Falls es zu Schädigungen von Gehölzen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, ist eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchzuführen (z. B. Wundverschluss mit Compo Lac Balsam). Die als FFH-LRT 6510 erfasste Pferdekoppel außerhalb des Geltungsbereiches ist während der Bauarbeiten durch einen ortsfesten Bauzaun vor einem Befahren mit schwerem Gerät und vor Ablagerungen (Baustoffe und andere Gegenstände) zu schützen. Eine weitere Bewirtschaftung der Restfläche des LRT ist festzulegen, entweder durch eine Bewertung vergleichbarer Intensität oder durch 1-2 schurige Mahd mit einer Erstmahd nicht vor dem 15.06..	
14.7.	Bodenschutz: Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Bei der Erschließung sind die vorhandenen Oberböden fachgerecht abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die Anforderungen der DIN 19 639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, sowie der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten. Auf die als Hinweis aufgeführten Sicherheitsvorkehrungen zum Denkmalschutz wird an dieser Stelle verwiesen.	

14.8.	Ökologische Baubegleitung: Zur Vermeidung arten- und naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne der §§ 19 und 44 BNatSchG ist bei der baulichen Umsetzung ein Fachgutachter mit der Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Der Fokus liegt hierbei auf der Einhaltung der Baugrenzen und der ordnungsgemäßen Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme. Zur Vermeidung eines nie auszuschließenden Restrisikos bei kryptisch lebenden Arten ist das Baufeld regelmäßig nach Amphibien / Reptilien abzusuchen, für die bauzeitliche Material-Lager mögliche Verstecke darzustellen. Entdeckte Tiere sind aus dem Risikobereich zu verbringen. Bei Funden von Amphibien, insbesondere der Kreuzkröte, ist das LUA/UNB zu kontaktieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.	
14.9.	Habitatverbessernde Maßnahmen für Spechte: Dem Leitfaden CEF-Maßnahmen des LBM Rheinland-Pfalz folgend, eignen sich für den Grünspecht (i. w. S. auch für alle Spechtarten) folgende und durchzuführende Maßnahmen: - Nutzungsverzicht oder Erhöhung des Nutzungsalters um mindestens 10 Jahre (als Baumgruppe oder Einzelbaumbezogen) von Biotop- und/oder Biotoppotentialbäumen (bevorzugt mit oder einsetzenden Fäulnisherden) in Abstimmung und vertraglicher Vereinbarung mit dem Forst oder Privatwald-Besitzern. Dies kann auch den Erhalt von stehendem, starkem Totholz beinhalten. Insgesamt sind, orientiert am Bestandsverlust, 10 Baumindividuen zu wählen. - Aus dem anfallenden Rodungsholz sind Stammstücke mittlerer Stärke (Teilstücke mind. in der Summe 10 laufender Meter) in Waldrandbereichen mit Kontakt zu Grünland abzulegen und dort dem natürlichen Zerfall zu überlassen. - Bei Gehölzpflanzungen im Rahmen der allgemeinen naturschutzfachlichen Eingriffsbewältigung sind ins Spektrum heimischer Laubbaumarten auch Apfelbäume aufzunehmen, da sie durch Pilzbesiedlung deutlich früher und zahlreicher Höhlen ausbilden als andere Bäume.	
15. Maßnahmen für erneuerbare Energien	Wärmeerzeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind einzusetzen. Solarenergie ist mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu nutzen. Mindestens 30 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden sind mit Solar oder PV auszulegen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von mehr als 30 m². Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe bei den Hauptgebäuden allein für die Staffelgeschosse. Die mindestens zu errichtende Fläche von Energieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
16. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
16.1.	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen. Je Grundstück sind mindestens 1 Hochstamm und 5 Sträucher zu pflanzen. Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden.	

16.2.	Pflanzenliste: Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden: Feldahorn Großlaubige Mehlsbeere Silberlinde Spitzahorn Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde Vogelkirsche Eiche Birke Esskastanie Hainbuche Hochstämmige Obstbäume Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.	
16.3.	Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 12-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe	
16.4.	Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.	
16.5.	Für die Strauchpflanzungen können folgende Arten verwendet werden: Hundsrose Blutroter Hartriegel Hasel Heckenkirsche Feld-Ahorn Pfaffenhütchen Schlehe Brombeere Holunder Ilex Weißdorn Hainbuche Liguster Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm, Pflanzdichte: 1,0 m x 1,5 m.	
16.6.	Dachbegrünung: Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.	

17. Kompensations- maßnahme	A1: Abbuchung aus der genehmigten Ökokontomaßnahme „Extensivgrünland am Bastberg“ Der LRT-Funktionalausgleich wird durch die Ökokontomaßnahme „Extensivgrünland am Bastberg“ erbracht und gleichzeitig wird damit ein Teil des ökologischen Defizits (74.240 ÖWE) kompensiert. Die Umsetzung ist vertraglich gesichert. A2: Zuweisung aus der gemeindeeigenen Ökokontomaßnahme „Waldumbau-Maßnahme Rehbruch“ Zur Kompensation des restlichen ökologischen Defizits von 153.008 ökologischen Werteinheiten wird das Ökokonto der Kommune (Ökokontomaßnahme „Waldumbau-Maßnahme Rehbruch“) herangezogen und die Maßnahme E1 (Entwicklung Laubmischwald mit hohem Erlenanteil bis Erlen-Bruchwald - 1.2.3.), in der Gemarkung Britten, Flur 1, Teile des Flurstücks 208, erbracht. Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.	§ 9 Abs. 1a BauGB
18. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Grauenthal, 2. Bauabschnitt“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
19. Abwasserbeseitigung	- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. - Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation zu entsorgen. - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten, einem Vorfluter zuzuleiten oder über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. - Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein Versickerungsbecken gemäß der Vorplanung zu errichten. - Für das notwendige Versickerungsbecken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG zu beantragen.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
20. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
20.1.	Dach - Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.	
20.2.	Fassade - Für die Gestaltung der Fassade sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Holzverkleidungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig.	
20.3.	Herstellung von Stellplätzen und Garagen - Aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs ist im Zuge der Planverwirklichung Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kraftfahrzeuge zu erwarten. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die nachzuweisen sind, wird daher wie folgt festgesetzt: - je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze.	
20.4.	Einfriedungen - Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind als standortgerechte Sträucher und Gehölze (siehe 13.3.) auszuführen.	

20.5.	Sonstige Festsetzungen - Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen.	
21. Nachrichtliche Übernahme	Wasserschutzgebiet „Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen“ - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 23. April 1991 ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Heimlingertal, Seffersbachtal, Franzenbach und Besseringen“. - Bei Eingriffen in Deckschichten ist den Belangen des Grundwasserschutzes Rechnung zu tragen, Ausschachtungsarbeiten sind in kürzester Zeit zu beenden. Die Offenlegung vom Grundwasser ist verboten. - Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden sind nicht erlaubnisfähig. Die Erlaubnisfähigkeit von Erdwärmekollektoren ist im Einzelfall zu prüfen. - Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht. - Sofern eine Gründung von Bauwerken mittels Bohrspäßen erfolgen sollte und diese in den Grundwasserhorizont reichen, stellt die Maßnahme einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist das Ministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz als oberste Wasserbehörde (§ 103 Abs. 2 Nr. 1 Saarländisches Wassergesetz - SWG). - Kanalbaumaßnahmen sind gemäß den „Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wasserschutzgebieten (DWA A 142, Stand Januar 2016)“ auszuführen. - Beim Bau der Zufahrtsstraße sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) anzuwenden. - Bei der baulichen Umsetzung sind weiterhin folgende Hinweise zu beachten: - Baustelleneinrichtung ausschließlich auf bestehenden oder neu zu befestigenden Flächen (Schotterpackung) - Vermeidung oder Sicherung der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in wannengesicherten Behältern - Betankung und Reparaturarbeiten nur auf befestigten Flächen innerhalb eines definierten Baulagers - Sicherung aller Baumaschinen gegen Tropfverluste und auslaufende Kraftstoffe und Öle - Verwendung von Bioschmiermitteln und Bio-Hydraulikölen - Vorhalten von Bindemitteln - Detaillierter Arbeitsplan und Einweisungstermin auf der Baustelle - Aufstellen eines Alarmplanes und Auslage auf Baustelle - Im Falle eines Unfalles mit wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz oder die nächste Polizeidienststelle sowie das zuständige Wasserversorgungsunternehmen, die Stadtwerke Merzig GmbH, zu informieren. - Während der Bauausführung als auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss der Schutz des Grundwassers stets gewährleistet sein. Die festgelegten Verbote und Handlungseinschränkungen der geltenden WSGVO sind ebenso wie die entsprechenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W-101 -Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete- zu beachten.	§ 9 Abs. 6 BauGB
22. Hinweise		

22.1.	Verfahren - Der Bebauungsplan „Wohngebiet Grauenthal, 2. Bauabschnitt“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Grauenthal, 1. Bauabschnitt“ (2016).	
22.2.	Denkmalschutz - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen. - Da das Umfeld des Planungsgebietes zu einer archäologisch fundreichen Region gehört, ist es nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodenfunde zu Tage kommen.	
22.3.	Altlasten / altlastverdächtige Flächen - Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.	
22.4.	Starkregen / Hochwasserschutz - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.	
22.5.	Erneuerbare Energien - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.	
22.6.	Kampfmittel / Munitionsfunde - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
22.7.	energis-Netzgesellschaft mbH - Das vorhandene 0,4-kV-Kabel im Bereich des 1. Bauabschnittes ist aufgrund stetig steigender Leistungsanforderungen nicht ausreichend zur Versorgung des hier geplanten 2. Bauabschnittes. - zu beachten: Schreiben energis-Netzgesellschaft mbH vom 04.03.2025	
22.8.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH - Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. - zu beachten: Schreiben Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 11.03.2025	

22.9.	Verzicht auf große Glasfronten - Aufgrund der geringen Distanz zum Wald ist an Glasflächen von bereits mehr als 6 m² mit z. T. letalem Vogelschlag zu rechnen, speziell wenn Übereck-Verglasungen ausgeführt werden. - Es wird empfohlen, auf große Glasfronten zu verzichten oder diese mit aversiv wirkenden Mustern zu versehen - Vorschläge zu Art und Anordnung der Muster sind in Ausführungshilfen der Naturschutzverbände (BUND, NABU, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten) publiziert. Im Bereich von Übereck-Verglasungen sind, auf die v. a. verzichtet werden sollte, sind sie zwingend erforderlich. - Verspiegelte Glasfronten sind generell zu vermeiden.	
22.10.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Gemeinde Losheim am See möglich.	