

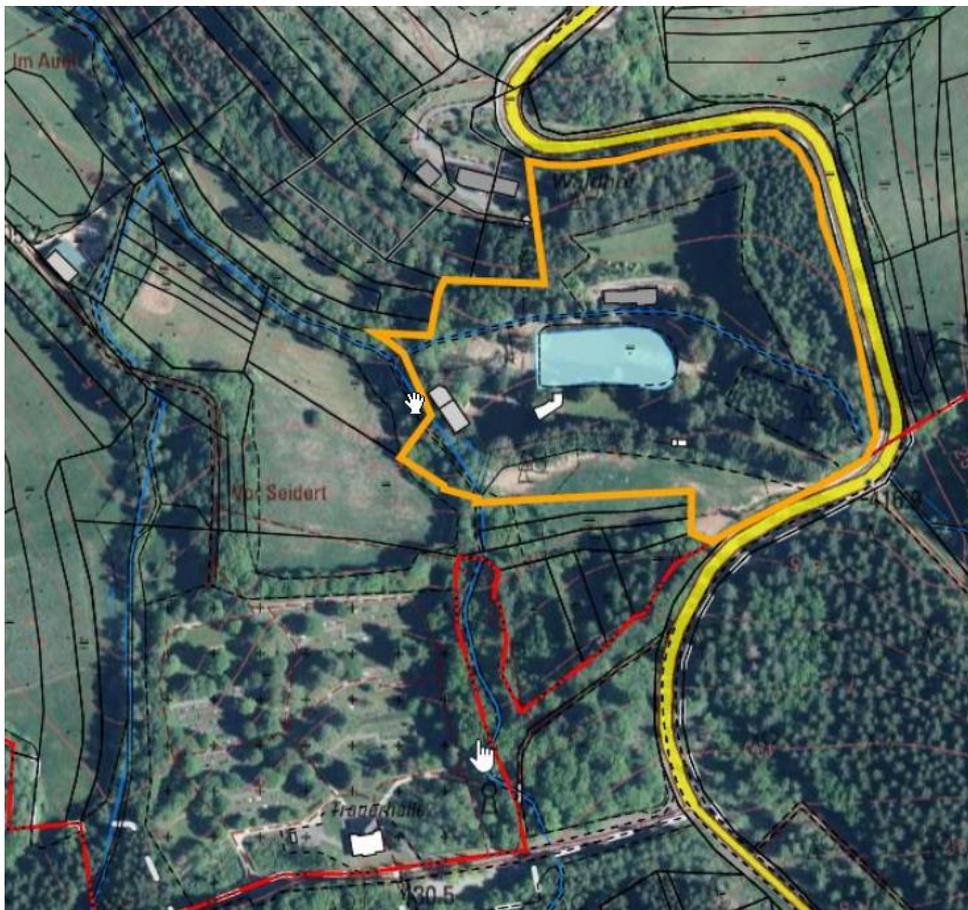
BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Stadtrat	Datum:	28.07.2020
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	51122-120-31
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-2403/20/12-147
Sitzungsdatum:	15.07.2020	Niederschrift:	12/SR/014

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Unter Köckerath" - Beschluss zur frühzeitigen Offenlage - Bauleitplanung der Stadt Gerolstein

Sachverhalt:

Vor einigen Jahren wurde das im nachstehenden Flurkartenauszug markierte Flurstück an einen Privaten Investor veräußert.



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 den Beschluss gefasst, für dieses Gebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der hierfür erforderliche städtebauliche Vertrag wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 11.03.2020 genehmigt. Auf die Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich verwiesen.

Inzwischen liegt ein Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Der Geltungsbereich ist nachstehend auszugsweise abgebildet:



Der Bebauungsplan-Vorentwurf und der Vorentwurf des naturschutzrechtlichen Fachbeitrages werden von den Planern Weber (Büro West, Ulmen) und Herrn Valerius (Büro Valerius) ausführlich vorgestellt. Die Fragen verschiedener Ratsmitglieder werden ausführlich beantwortet. Beide Planer weisen darauf hin, dass lediglich die Bestandsgebäude festgesetzt sind und keine weiteren Baumaßnahmen zulässig sind. Für diese vorhandenen Gebäude werden durch Herrn Valerius die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen beziffert.

Die erste Beigeordnete fragt Herrn Valerius, ob auch eine Ausgleichsmaßnahme, z.B. im Stadtwald, festsetzbar wäre. Dies wird Herr Valerius, ggf. auch in Abstimmung mit dem Revierförster Michels, prüfen.

Der Vorentwurf samt Textfassung und naturschutzrechtlichem Fachbeitrag ist im Ratsinfosystem eingestellt.

Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen:

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt, dass die Verwaltung den Stadtratsmitgliedern das Urteil des Verwaltungsgerichtes in dieser Angelegenheit zur Verfügung stellt und die Beratung zum Bebauungsplan zu vertagen.

Die Vorsitzende teilt mit, dass das Urteil den Fraktionen als nichtöffentliche Anlage zur Verfügung gestellt wird, da die Stadt Verfahrensbeteiligte war.

Der Antrag auf Vertagung wird jedoch mehrheitlich abgelehnt.

Abstimmungsergebnis zum Vertagungsantrag: mehrheitlich abgelehnt

Ja: 2 Nein: 16 Enthaltung: 4

Stadt Gerolstein

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt den Vorentwurf zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Unterlagen gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig offen zu legen und die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB – insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 14 Nein: 8

Stadt Gerolstein

**Fachbeitrag Naturschutz gem. § 17 BNatSchG zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unter
Kökerath“, Gemarkung Gerolstein**

-VORENTWURF-

Stand: Juli 2020

Planungsbüro Valerius

Landschaftsarchitektur · Umweltplanung



Dipl.-Ing. Michael Valerius
Landschaftsarchitekt AK/RLP
Dorseler Mühle 1
53533 Dorsel

Telefon: 0 26 93 / 930 945

Telefax: 0 26 93 / 930 946

E-Mail: pb-valerius@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Antrag.....	3
2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
3. Landesbiotopkartierung RLP.....	5
4. BESTANDSAUFNAHME VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	6
4.1 Vegetation	6
4.2 Landschaftsbild/Erholungseignung	6
4.3 Vorbelastungen	10
4.4 Abschließende Beurteilung	10
5. Potentialanalyse zu besonders und streng geschützter (Tier)-Arten gem. BNatSchG	12
6. BESCHREIBUNG VON ART UND UMFANG DES EINGRIFFS.....	13
7. FLÄCHENBILANZIERUNG	14
8. VERMEIDUNGS-, SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN.....	15
8.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VS).....	15
8.2 Kompensationsmaßnahmen.....	15
8.3 Pflanzliste mit Beispielen von heimischen Bäumen	17

1. ANTRAG

Im Bereich des ehemaligen Brandschutzteiches (Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Flurstück 320/8) südlich der Stadt Gerolstein hat ein Vorhabenträger verschiedene bauliche Anlagen errichtet, ohne im Besitz einer hierfür erforderlichen Baugenehmigung zu sein. Das Plangebiet gehört planungsrechtlich zum Außenbereich.

Die Stadt möchte durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Bereich städtebaulich ordnen und die entstandene Bebauung legalisieren. Gleichzeitig wird die bauliche Entwicklung auf den derzeitigen Bestand festgeschrieben und der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich festgesetzt.

Dabei sollen die bereits erfolgte Erweiterungen einer ehemaligen als Unterkunfts- und Lagerbaracke genutzten Gebäude in ein Wohnhaus und die sonstigen bereits errichteten Gebäude planungsrechtlich abgesichert werden. Mit Ausnahme des Wohnhauses sind keine weiteren Aufenthaltsräume (Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind) zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf eine begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 36.977 m². Das Plangebiet selbst wird durch Waldflächen und den Brandschutzteich geprägt. Die baulichen Anlagen sind aufgrund Tallage und der Waldbereich von außerhalb des Plangebietes nicht einsehbar. Das Plangebiet ist von einer Zaunanlage umgeben. Die Schmutzwasserentsorgung ist über eine eigene Pflanzenkläranlage gewährleistet.

Die durchgeführten Eingriffe werden mit Bezug auf den wahrscheinlichen Ursprungszustand der Fläche ermittelt, um die Erheblichkeit und die damit verbundene Kompensationsverpflichtung des Verursachers abbilden zu können.

Die konkreten Bestimmungen für die Planung richten sich nach den entsprechenden Naturschutzgesetzen des Bundes und des Landes RLP.

2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Gerolstein an der Landesstraße 29, innerhalb eines Waldkomplexes mit Offenlandflächen. Die Ortslage von Gerolstein befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nördlich des Plangebietes.

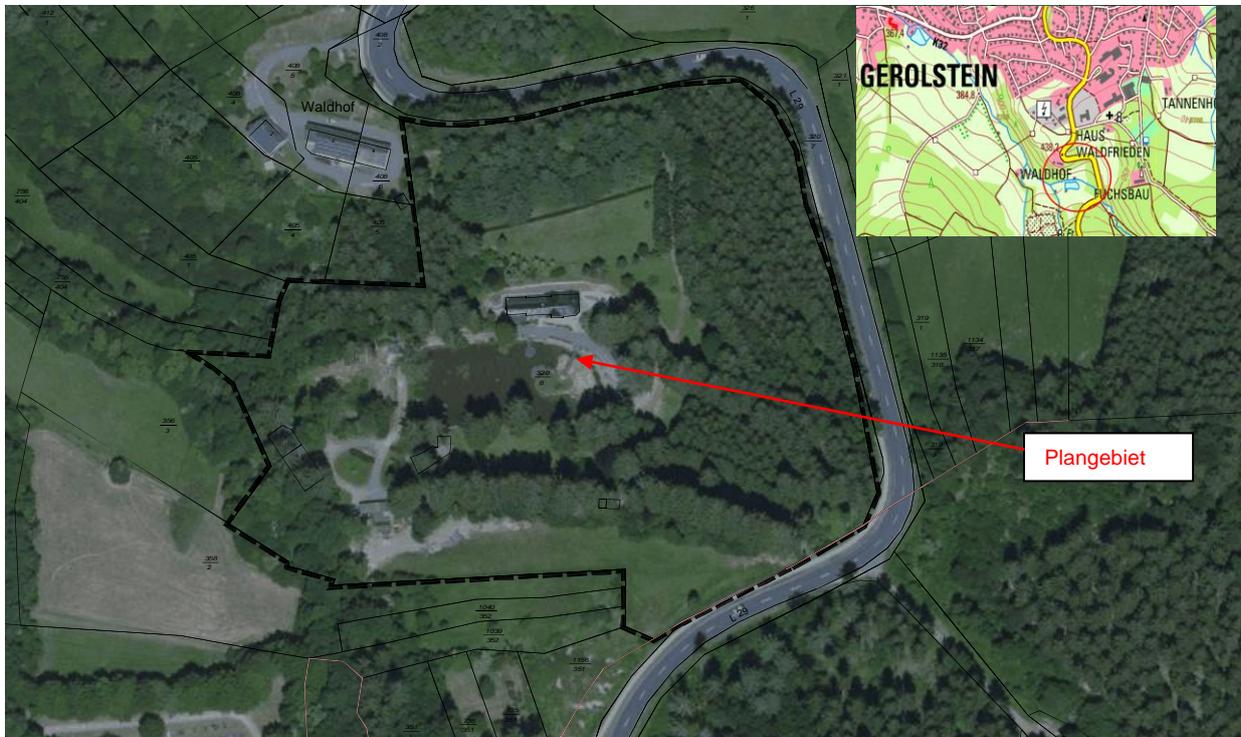


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: LANIS, 2020)

Folgende natürliche bzw. künstliche Strukturen/Biotope definieren den Planungsraum:

- vereinzelt liegende Gebäude mit versiegelten Plätzen/Wegen
- Teich
- Wege, in Mineralgemisch ausgeführt
- Offenlandflächen (Ziergarten, Rasenflächen), Wiesen in intensiver Nutzung
- Waldflächen (Nadel- und Laubwaldbestände unterschiedlichen Alters)
- Gewässer mit Gräben als Zu- und Ablauf vom/zum Teich

mittelbar angrenzend:

- nördlich, südlich, westlich, östlich: Landesstraße, Offenlandfläche und Waldflächen, Aussiedlerhof
- südwestlich: Offenland- und Waldflächen, Friedhof

3. LANDESBIOTOPKARTIERUNG RLP

In der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Planungsraums keine Objekte kartiert, das Plangebiet grenzt mittelbar östlich, nördlich, südwestlich und westlich an das Objekt BK -5705-0269-2010 „Kalkmagerrasen südlich Umspannwerk Gerolstein“, östlich, südlich und westlich in einer Entfernung von ca. 125 m an das FFH-Gebiet 5706-303 „Gerolsteiner Kalkeifel“. Weiterhin ist das Plangebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Gerolstein und Umgebung“ sowie des Naturparks „Vulkaneifel“. Im § 4 des LSG-VO ist geregelt, dass bauliche Anlagen aller Art einer Genehmigung der Naturschutzbehörde bedürfen; § 8 der Naturpark-VO verweist ebenso auf die Genehmigung baulicher Anlagen (Gebäude, Material- und Abfalllagerplätze, Neubau von Wegen) durch die Naturschutzbehörde.

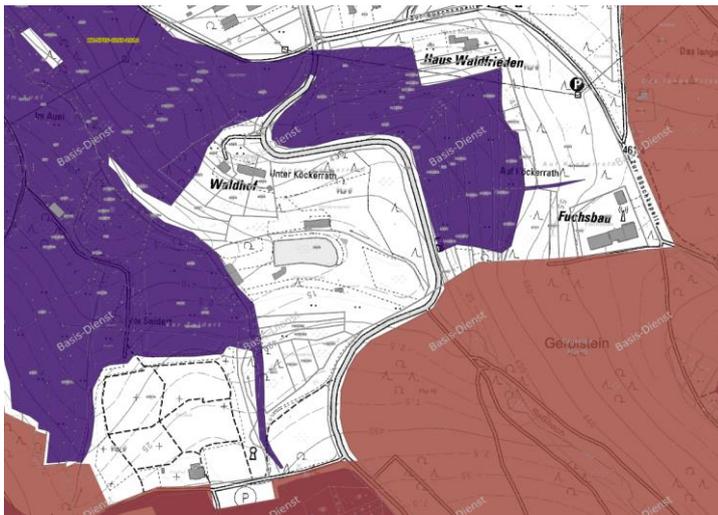


Abbildung 2: Auszug aus der Landesbiotopkartierung RLP, 2020

Festzuhalten ist, dass durch die ungenehmigten baulichen Anlagen keine biotopkartierten Objekte in Anspruch genommen wurden.

Durch die Puffer- und Barrierewirkung der zwischen Plan- und FFH-Gebiet vorbeiführenden Landesstraße und aufgrund der reinen Wohnnutzung im Plangebiet und damit außerhalb des FFH-Gebietes, kann davon ausgegangen, dass die bestehende Bebauung zwar für einzelne Arten, wie z.B. für die Teichfledermaus zu einem geänderten Verhalten, jedoch nicht zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung führt, da beispielweise der Anflug und das potentielle Jagdhabitat „Teich im Plangebiet“ nutzbar sind. Zum Schutz dieser Art sind vordringlich die Sicherung von Quartieren, insbesondere in und an Gebäuden und der Erhalt von Höhlenbäumen in Gewässernähe notwendig. Störungsfreiheit von Sommer- und Winterquartieren sowie der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Gewässer mit geeigneten Strukturen tragen zusätzlich zum Erhalt dieser Art bei.

4. BESTANDSAUFNAHME VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Vegetation

Der Planungsraum unterliegt erheblichen anthropogenen Einflüssen. Um den Eingriff in potentielle Biotopstrukturen darstellen zu können, wird als Ausgangsbiotop extensiv genutztes Grünland/Mischwald angenommen, da sich diese Strukturen unmittelbar und mittelbar angrenzend finden. Aufgrund der topografischen Bewegung, des Wechsels von Wald und Offenlandflächen, in der unmittelbaren Nähe zum Gewässer, wird mit diesem Biotoptyp die Grundlage der Eingriffserheblichkeit durch die anschließende, ungenehmigte Verdichtung und Versiegelung nachvollziehbar abgeleitet.

4.2 Landschaftsbild/Erholungseignung

Der nicht einsehbare Planungsraum zeichnete sich vor der Bebauung durch einen Bereich aus, der sich durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auszeichnete; die zusätzlichen anthropogenen Einflussfaktoren, sind auf die Erschließung des Grundstücks für die Anlage/Nutzung des Teichs zurückzuführen.

Eine direkte Einsehbarkeit ist auch nach der aktuellen Bebauung von den angrenzenden Wegen und von der Landesstraße nicht möglich. Dies ist auf die bestehenden Vertikalstrukturen zurückzuführen.

Wegen der fehlenden Einsehbarkeit ist die aktuelle Landschaftsbildbeeinträchtigung nicht als erheblich einzustufen, da das Auge des Durchschnittsbetrachters, der sich auf den angrenzenden öffentlichen Wegen oder der Landesstraße befindet, nicht durch die Farben und Formen der Anlagen und dem damit in Verbindung stehenden Lärm/Bewegungsunruhe auf das Anwesen gelenkt wird.

Dies setzt gleichzeitig voraus, dass eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur durch eine randliche Eingrünung aufrechterhalten werden kann, wobei standorttypische und heimische Pflanzungen als Sichtschutz in der offenen Landschaft zu verwenden sind.

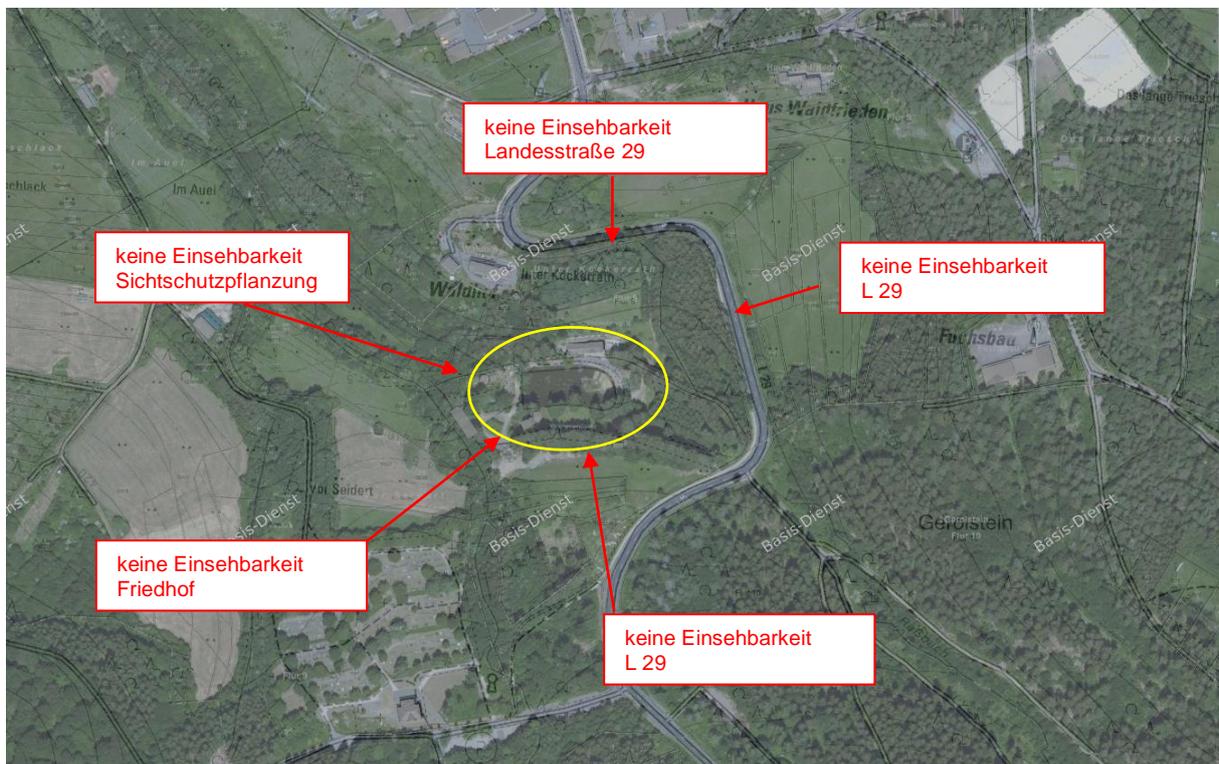


Abbildung 3: pot. Einsehbarkeit in den Planungsraum

Die folgenden Abbildungen geben einen Einblick auf den Standort und die unmittelbar angrenzenden Nutzungen.



Abbildung 4: Blick auf die Lagerhalle und deren Erschließung im westlichen Bereich des Plangebietes



Abbildung 5: Erschließung mit Pflanzinseln nicht einheimischer Arten



Abbildung 6: Bootshaus am Teich



Abbildung 7: Bootshaus mit Teich

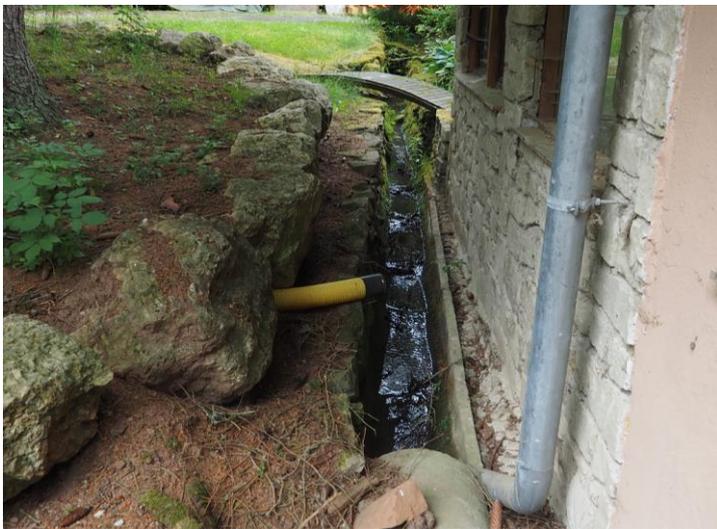


Abbildung 8. Zulauf zum Teich in Halbschalen gefasst



Abbildung 9: Erschließung in Mineralgemisch ausgebildet



Abbildung 10: Wohnhaus mit Erschließung (Mineralgemisch/Pflaster), Blick aus westlicher Richtung



Abbildung 11: Wohnhaus mit Erschließung (Pflaster) Blick aus östlicher Richtung

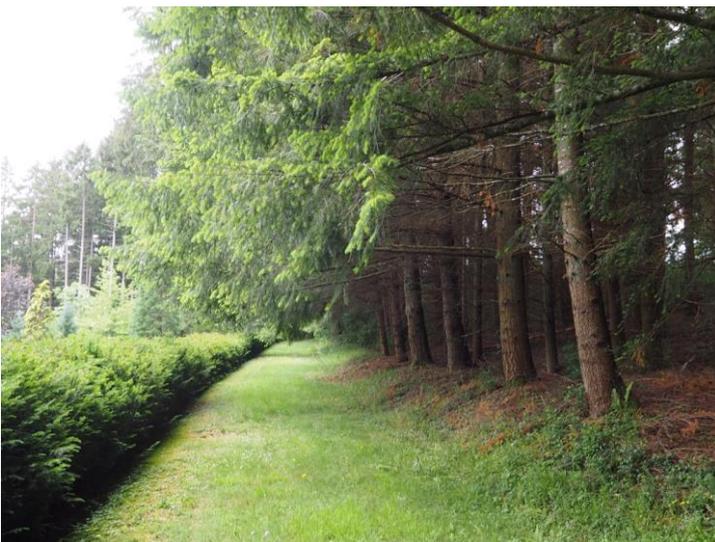


Abbildung 12: Douglasien-Fichtenbestand (pot. Kompensationsfläche)



Abbildung 13: Grünland in intensiver Nutzung (pot Kompensationsfläche)

4.3 Vorbelastungen

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen - ohne die ungenehmigte Bebauung - vorhanden:

Landschaftsbild /Erholungseignung

- Teich
- Landesstraße 29 sowie angrenzender Aussiedlerhof (Waldhof) und Friedhofanlage

Arten- und Biotoppotential

- Anthropogene Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Versiegelung (Barrierewirkung der Landesstraße, Wege, land- und forstwirtschaftliche Nutzungen)
- Lärm und Bewegungsunruhe im Bereich der Landesstraße 29, des Friedhofs sowie des nördlich gelegenen Aussiedlerhofs

Boden

- Verdichtung / Versiegelung durch bauliche Anlagen (Weg/Löschteich)

Wasserhaushalt

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser im Bereich der baulichen Anlagen (Wege)

Lokalklima

- Gemessen am Status quo durch überregionale Erschließungsstraße (L 29) nicht von Bedeutung

4.4 Abschließende Beurteilung

Neben der hohen Verdichtung im Plangebiet, die in erster Linie auf den genehmigten Wegebau/Löschteich zurückzuführen ist, wurden in nicht unerheblichem Maße dezentrale Versiegelungen (ungenehmigte Anlagen) durchgeführt, die insgesamt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Plangebiet geführt haben.

Durch die ungenehmigt durchgeführte Bebauung wird der Schutzbedürftigkeit von Wasser, Boden sowie Arten und Biotope mit Bezug auf die zu Grunde zulegende land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die ebenso mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden ist, als mittelwertig eingestuft. Die mittelwertige Einstufung erfolgt nicht zuletzt vor dem Hintergrund, da das Plangebiet keine naturschutzrelevanten Objekte (schützenwerte

Gebiete, Pauschalschutzflächen, Natura 2000-Gebiete sowie nationale Schutzgebiete) aufweist und durch den Teichbau bereits Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Biotop ba-, anlage- und betriebsbedingt erfolgten.

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die vorhandene Bebauung gering belastet. Klimatisch sind durch die baulichen Anlagen keine erhöhten Beeinträchtigungen in Form von zusätzlichen Wärmeinseln oder Luftaustauschbarrieren entstanden.

Die durch an- und abfahrende KFZ entstehenden Beeinträchtigungen, sind gemessen an den vorhandenen Störungen auf der L 29, zu vernachlässigen sind. Die Schutzwürdigkeit ist als gering anzusetzen.

Das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ist im Bereich des Plangebietes, aber auch in mittelbarer Entfernung durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet. Maßgeblich ist aber, dass eine direkte Einsehbarkeit in das Plangebiet von den vorbeiführenden Wegen und der Landesstraße nicht möglich ist, so dass die in den Landschaftsraum integrierten baulichen Anlagen für den Durchschnittsbetrachter keine erheblichen und nachhaltigen Störreize darstellen. Die bloße Kenntnis unrechtmäßig errichteter Anlagen ist kein Bewertungskriterium und darf bei der Bewertung weder isoliert betrachtet, noch im Ergebnis zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass dem überwiegenden Anteil der Schutzgüter eine mittlere Schutzwürdigkeit einzuräumen ist. Demzufolge stellen die baulichen Anlagen für die Schutzgüter Arten und Biotop, Wasser und Boden erhebliche und nachhaltige Eingriffe dar, die mit einer entsprechenden Kompensationsverpflichtung verbunden sind.

Das Schutzgut Landschaftsbild bedarf solange keines zusätzlichen Ausgleichs, solange die vorhandene fehlende Einsehbarkeit aufrechterhalten wird.

Das Schutzgut Klima erfährt zum einen wegen der dezentralen Versiegelung und der linienförmigen Verdichtung keine erhebliche Beeinträchtigung.

5. POTENTIALANALYSE ZU BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTER (TIER)-ARTEN GEM. BNATSCHG

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wird an dieser Stelle lediglich eine zusammenfassende Einschätzung gegeben.

Die bauliche Entwicklung am geplanten Standort führte zu einer Beeinträchtigung von potentiell vorhandenen Habitatstrukturen lokaler Populationen. Wegen der vergleichbaren Offenland- und Waldstrukturen unmittelbar und mittelbar angrenzend, sind zwar in ausreichender Anzahl und Qualität Ausweichräume vorhanden, jedoch sind durch die ungenehmigte Bebauung, die nicht komprimiert erfolgte (hoher Flächenverbrauch für Erschließung und Standorte der baulichen Anlagen), ggf. Strukturen entfernt worden, die aus artenschutzrechtlichen Gründen erhaltenswert waren und daher zu kompensieren sind (vgl. Kap. Kompensationsmaßnahmen). *(Hinweis: Es besteht die Möglichkeit zur Kombination von Kompensationsmaßnahmen Artenschutz/Naturschutz).*

6. BESCHREIBUNG VON ART UND UMFANG DES EINGRIFFS

Es erfolgte der Neubau:

- eines Wohnhauses: 255 m²
- einer Garage: 40 m²
- eines Bootshauses: 100 m²
- einer Lagerhalle: 225 m²
- einer kl. Lagerhalle: 45 m²
- die Anlage von Erschließungswegen: 1920 m²
- die Anlage von Pflasterflächen: 650 m²
- die Anlage von Stützmauern im Hangbereich 25 m²

Für die anstehende Flächenbilanz wird nicht wie im Begründungsteil des Bebauungsplans die gesamte Fläche von 3,7 ha angesetzt, sondern lediglich die baulichen Anlagen, für die keine Genehmigung besteht. Die Größe beträgt 3.260 m²

7. FLÄCHENBILANZIERUNG

Für die quantitative Erfassung des Eingriffsumfangs und die Berücksichtigung anrechenbarer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen wird die Biotopfunktion bewertet. Bei der Bewertung wird den einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotopen eine aktuelle ökologische Funktionserfüllung zugeordnet. Die Wertstufen gehen von eins bis zehn (1-2: sehr gering; 3-4: gering; 5-6: mittel; 7-8: hoch; 9-10: sehr hoch). Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen nach ADAM, NOHL & VALENTIN (1992) ist Tab. 1 zu entnehmen. In Tab. 2 wird der resultierende Kompensationsflächenbedarf berechnet. In Tab. 3 weist die Gesamtbilanz auf.

Biotoptyp (Status quo)	Durchschnittliche (aktuelle) ökologische Funktionserfüllung	Größe in m ²	Wertpunkte
Mischwald/ Wiese in extensiver Nutzung	7	3230,00	22610,00
Summe		3230,00	22610,00

Tabelle 1: Flächengrößen und Bewertung der Biotoptypen nach Adam, Nohl & Valentin (1986)

Die Biotoptypen des Planungsraums weisen einen Wert von 22.610,00 Punkten auf. Der Kompensationswert wurde folgendermaßen ermittelt:

Eingriff/Kompensationswert	Werteinstufung nach einer Menschengeneration	Größe in m ²	Wertpunkte
Wohnhaus	1	225,00	225,00
Garage	1	40,00	40,00
Bootshaus	1	100,00	100,00
Lagerhalle	1	225,00	225,00
kleine Lagerhalle	1	45,00	45,00
Erschließungsweg (Mineralgemisch)	1,5	1920,00	2880,00
Pflasterflächen	1	650,00	650,00
Stützmauer	1	25,00	25,00
Summe		3230,00	4190,00

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriff-/Kompensationswertes

Gesamtbilanz	
Wertpunkte (WP) Eingriff	22610,00
WP Kompensation	4190,00
WP Kompensationsdefizit	18420,00
Ersatzfläche (m ²) bei Aufwertung um 3 WP	6140,00

Tabelle 3: Gesamtbilanz

Nach Ermittlung des Kompensationsdefizits in Höhe von 18420 WP ergibt sich eine notwendig zur Verfügung zu stellende Kompensationsfläche mit einer Größe von 6.140,00 m², die sich ökologisch um drei Wertpunkte aufwerten lässt.

Der Vorhabenträger stellt Teile des in seinem Eigentum befindlichen Grundstücks zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung: Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Nr. 320/8 tlw., mit einer Gesamtgröße von 36977 m².

8. VERMEIDUNGS-, SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

8.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VS)

Nicht relevant, da die Bebauung bereits erfolgte

8.2 Kompensationsmaßnahmen

Zur vollständigen Kompensation ist die Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine extensiv genutzte Streuobstwiese bzw. die Umwandlung eines Nadelreinbestandes in einen plenterartig aufgebauten Mischwald vorzusehen.

Die genaue Bepflanzung erfolgt im Rahmen der weiteren Planung.

Gemarkung: Gerolstein

Flur: 9

Nr: 320/8 tlw.



Abbildung 14: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese



Abbildung 15: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese

Der in der folgenden Abbildung dargestellte Nadelgehölzbestand wird aufgelichtet und durch die Unterpflanzung von Eichen, Buchen und Hainbuchen in einen Mischwald umgewandelt.



Abbildung 16: Umwandlung eines Nadelreinbestandes in einen Laub- bzw., plenterartig aufgebauten Mischwald

8.3 Kompensation Artenschutz

Für die Eingriffe in pot. Habitatstrukturen sind im Bereich der Streuobstwiesen insgesamt 20 Nistkästen zu installieren.

Zu verwenden sind folgende Bautypen der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbare Produkte:

- Baumläuferhöhle Typ 2 B oder 2 BN, => 4 Stück
- Halbhöhle Typ 2 HW, => 6 Stück
- Kleiberhöhle Typ 5 KL, => 4 Stück
- Nisthöhle 1 B => 6 Stück

=>Die Nistkästen sind dauerhaft zu unterhalten.

b) Fledermäuse: Im östlichen Bereich des plenterartig umzubauenden Mischwaldes sind an geeigneter Stelle, zehn Fledermauskästen im funktionalen Umfeld installieren.

Zu verwenden sind folgende Bautypen der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbare Produkte:

- Typ 3 FN (Sommerquartier; Kleinfledermaus) => 5
- Typ 1 FW (Großraum-Ganzjahresquartier) => 5

8.3 Pflanzliste mit Beispielen von heimischen Bäumen

Pflanzqualität Laubbäume II Ordnung

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzliste regionaler Obstsorten

Regionaler Obstsorten (Hochstamm) (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Groncels	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze	Ontariopflaume
		Knorpel	
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte	
		Knorpel	
Geflammtter Kardinal	Wasserbirne		
Gelber Bellefleur			
Graue Herbstrenette			
Großer Rheinischer			
Bohnapfel			

Aufgestellt:

53533 Dorsel im Juli 2020

Bearbeitung:



Planungsbüro Valerius
Dipl.-Ing. M. Valerius

Antragsteller:

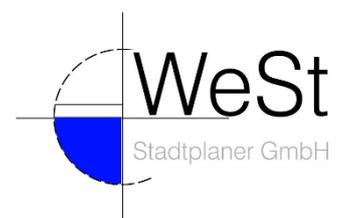
Stadt Gerolstein

2020

Stadt Gerolstein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
'Unter Kökkerath'

Vorentwurf

Juni 2020





Inhalt:

A. BEGRÜNDUNG	3
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	7
7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	8
8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	13
10 BODENORDNUNG	14
11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	14
12 TEXTFESTSETZUNGEN	16



A. Begründung

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Im Bereich des ehemaligen Brandschutzteiches (Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Flurstück 320/8) südlich der Stadt Gerolstein hat ein Vorhabenträger verschiedene bauliche Anlagen errichtet, ohne im Besitz einer hierfür erforderlichen Baugenehmigung zu sein. Das Plangebiet gehört planungsrechtlich zum Außenbereich.

Die Stadt möchte durch vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Bereich städtebaulich ordnen und die entstandene Bebauung legalisieren. Gleichzeitig wird die bauliche Entwicklung auf den derzeitigen Bestand festgeschrieben und der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich festgesetzt.

Dabei sollen die bereits erfolgte Erweiterung eines ehemaligen als Unterkunft- und Lagerbaracke genutzten Gebäudes in ein Wohnhaus und die sonstigen bereits errichteten Gebäude planungsrechtlich abgesichert werden. Mit Ausnahme des Wohnhauses sind keine weiteren Aufenthaltsräume (Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind) zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf eine begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 36.977 m². Das Plangebiet selbst wird durch Waldflächen und den Brandschutzteich geprägt. Die baulichen Anlagen sind aufgrund Tallage und der Waldbereich von außerhalb des Plangebietes nicht einsehbar. Das Plangebiet ist von einer Zuananlage umgeben. Die Schmutzwasserentsorgung ist über eine eigene Pflanzenkläranlage gewährleistet.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein hat in seiner Sitzung am __. __. 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unter Kökkerrath“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die Landesstraße L29 im Norden, Osten und Südosten,
- angrenzende Waldflächen im Westen und
- Grünflächen im Süden.



Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

Die genaue räumliche Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Süden von Gerolstein direkt an der Landesstraße L29 in Richtung Büscheich. Das Plangebiet ist etwa 3,7 ha groß.



Abbildung 2: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet liegt in der Senke des Rassbaches. Die bestehenden Gebäude weisen ein Vollgeschoss auf und sind nicht höher als 4,5 m.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L29 erschlossen. Von dem vorhandenen Tor führen private Waldwege zu den baulichen Anlagen.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

5.1 Regionaler Raumordnungsplan Trier – Entwurf Januar 2014 –

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz.

G 112 Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können, werden als **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt**. Die Vorbehaltsgebiete dienen somit der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserdargebotes. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.

Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen, d.h. dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz des Grundwassers und der



Sicherung der Wasserversorgung zu vereinbaren sind. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung sollen vermieden werden. Eine an den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis orientierte landwirtschaftliche Nutzung und eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes werden als vereinbar mit den fachlichen Zielen zum langfristigen Grundwasserschutz angesehen.

Da es sich bei vorliegender Planung nur um eine reine Bestandsfestsetzung bestehender Gebäude handelt und auch keine weitere bauliche Entwicklung geplant ist, werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gesehen.

Darüber hinaus befindet sich der Bereich im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

G 162 Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt.

Auch hier ist wieder anzuführen, dass es sich bei vorliegender Planung um eine Bestandsfestsetzung handelt. Die Grünstrukturen werden erhalten und weiter entwickelt. Auswirkungen auf die Erholungs- und Erlebnisräume werden nicht gesehen.

Das Plangebiet ist Teil eines Vorbehaltsgebietes Forstwirtschaft.

G 154 Im Falle konkurrierender gleichrangiger Nutzungsinteressen im Wald, die sich einer regionalplanerischen Letzt abwägung entziehen, werden Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft festgesetzt.

In den Vorbehaltsgebieten Forstwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen der Sicherung und Entwicklung des Waldes mit allen seinen Funktionen besonderes Gewicht beizumessen. Waldbeanspruchungen können nur zugelassen werden, wenn sie sich im Rahmen der Abwägung als höherrangig erweisen oder die Vorhaben außerhalb der Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft nicht realisierbar sind.

Auch hier ist wieder anzuführen, dass es sich bei vorliegender Planung um eine Bestandsfestsetzung handelt. Die Grünstrukturen werden erhalten und weiter entwickelt. Auswirkungen auf die Erholungs- und Erlebnisräume werden nicht gesehen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Fläche für Wald dar. Der Teich wird als Biotop dargestellt. Die Bereiche für die baulichen Anlagen sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt..

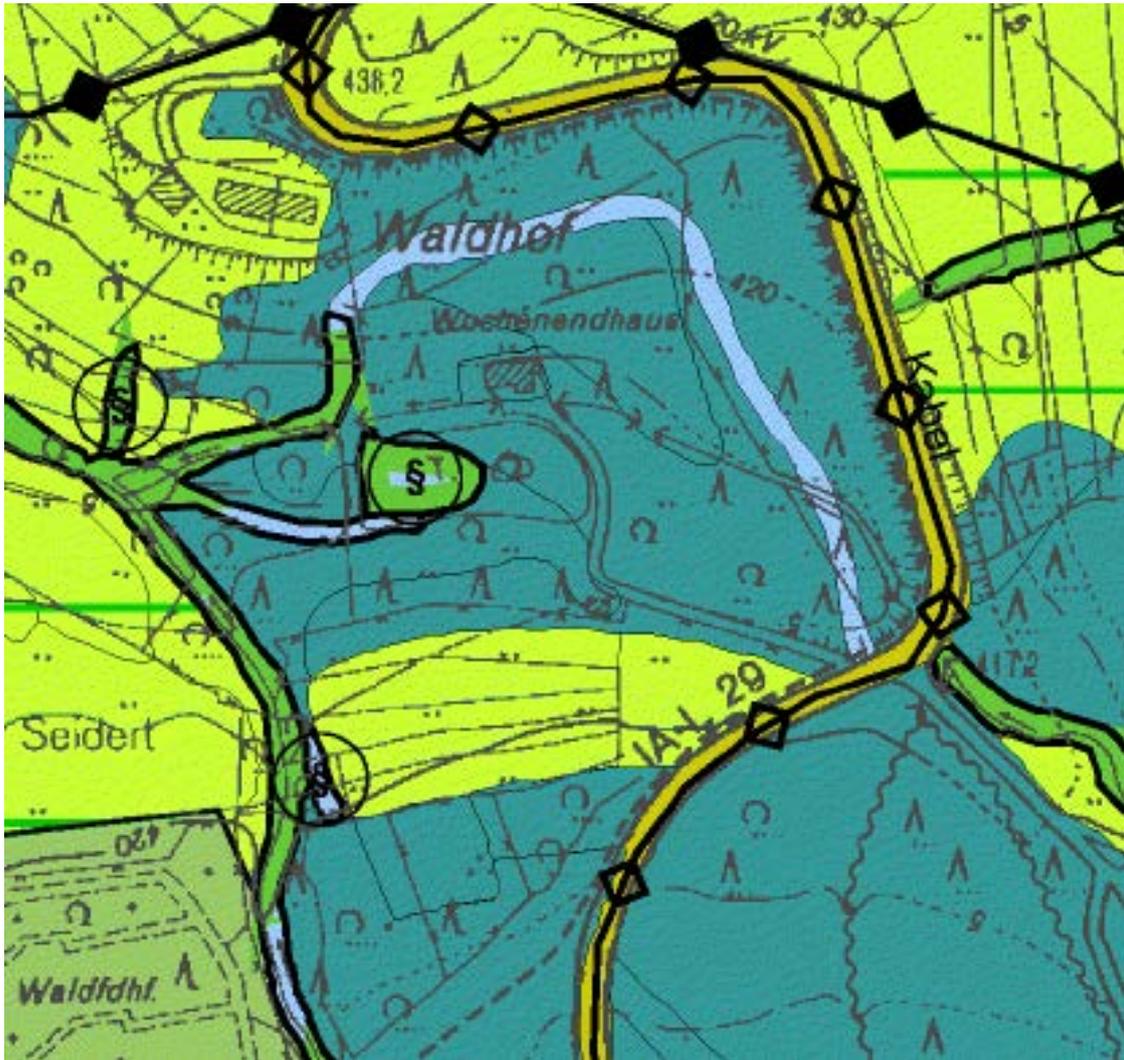


Abbildung 3: Flächennutzungsplan, Quelle VG Gerolstein

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der untere Schwellenwert der Ziffer 18.5.2 von 20.000 m² wird gemäß der Festsetzung über die höchstzulässige Grundfläche nicht erreicht. Die baulichen Anlagen werden auf insgesamt 800 m² Grundfläche festgesetzt. Eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls besteht somit nicht.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt die Stadt das Ziel, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.



Durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung nachstehend aufgeführter, bereits errichteter Gebäude und genehmigungspflichtiger Bauwerke im Plangebiet ermöglicht werden:

- bereits erfolgte Erweiterung eines ehem. als Unterkunfts- und Lagerbaracke genehmigten Gebäudes und Nutzungsänderung in ein Wohnhaus,
- errichtete landwirtschaftliche Lagerhalle,
- vorhandenen Bootshaus und ein Gartenhaus.

Gleichzeitig wird festgesetzt, dass keine bauliche Entwicklung mehr möglich ist und mit Ausnahme des Wohnhauses keine weiteren Aufenthaltsräume (Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind) zulässig sind.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbarschutzes als auch den Erfordernissen der Landespflege genügen.

Zu dem durch die Bebauung bereits entstandenen Eingriff bezüglich Naturhaushalt sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung in größt möglichen Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zu erreichen.

Die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unter Köckerarth“ geht von folgenden Planungsgrundsätzen aus:

- Das Plangebiet soll möglichst konfliktfrei in die Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung eingegliedert werden.

Aus den Planungsgrundsätzen wurde eine Konzeption entwickelt, die eine reine Bestandssicherung darstellt und hierfür entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorsieht.

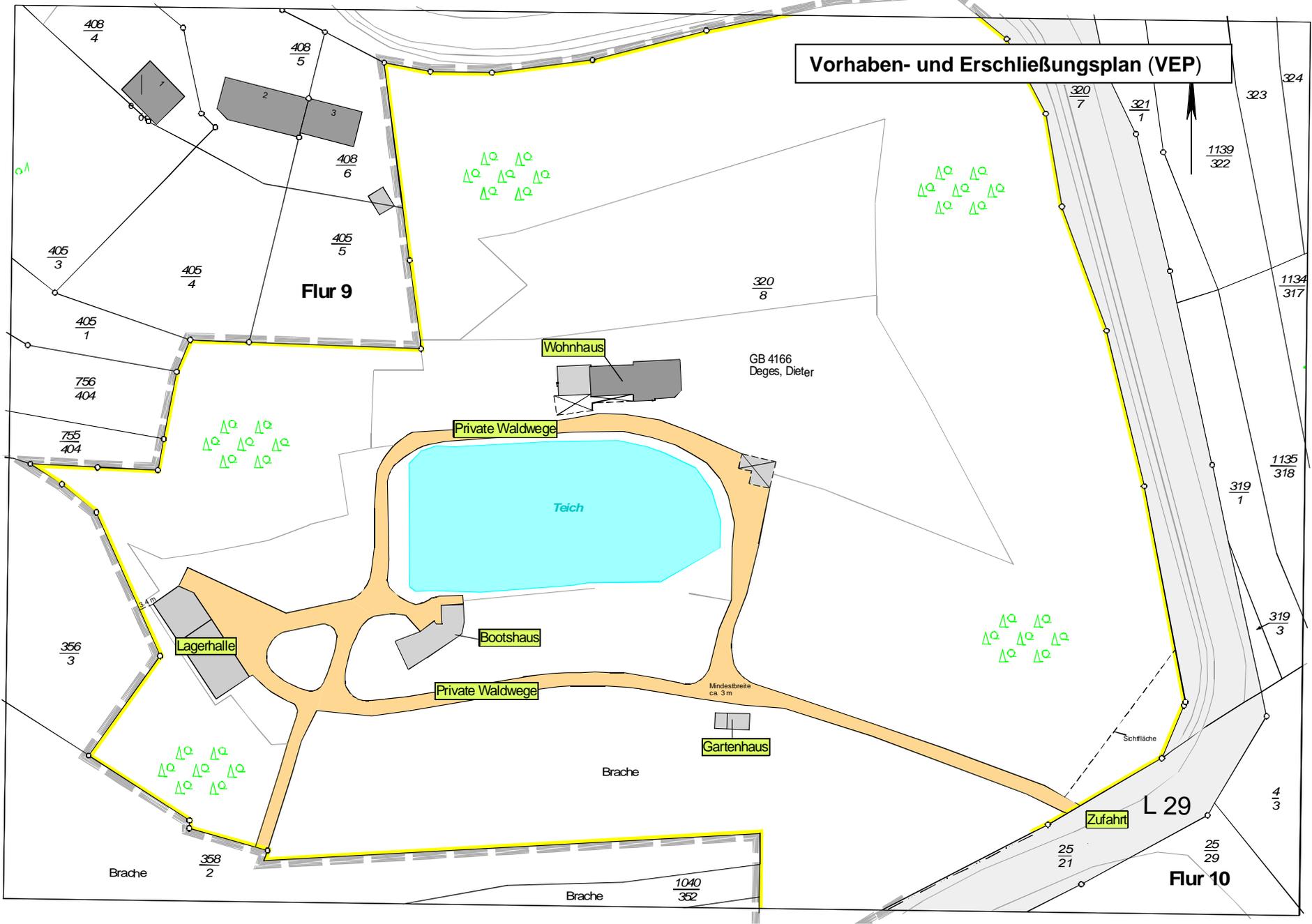
7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend des Bestands wird im vorliegenden Plan eine Grundfläche von maximal 800 m² für bauliche Anlagen festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf 4,50 m begrenzt.

Die Wohnnutzung ist auf das in der Planzeichnung gekennzeichnete Gebäude begrenzt.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)





7.2 Verkehr

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über private Waldwege. Die nicht befestigt werden sollen. Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Anbindung an die Landesstraße. Weitere Zufahrten zum Gelände sind nicht vorgesehen.

7.3 Grünordnung

Das Freiflächen- und Grünkonzept wurde aus dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten **Fachbeitrag Naturschutz** entwickelt. Die in diesem, nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen erstellten Fachbeitrag aufgeführten Angaben und landespflegerischen Zielvorstellungen (umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB) sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Im Fachbeitrag Naturschutz sind folgende für die Landschaftsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung wichtige und maßgebliche Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen aufgenommen worden:

- Regionaler Raumordnungsplan Region Trier
- Naturschutz-, und wasserrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Nach zusätzlicher genauerer Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von ‚Natur und Landschaft‘ - insbesondere der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen - wurden die - unabhängig von der Konzeption des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet getroffen.

Da aufgrund der bestehenden Bebauung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand vollzogen wurde, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um diese Eingriffe und Beeinträchtigungen in ‚Natur und Landschaft‘ in größtmöglichen Umfang auszugleichen und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Anlehnung an die jeweilige heutige potentielle natürliche Vegetation getroffen.

Artenlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Bei Bepflanzungen, die über diesen Mindestumfang hinausgehen, sollen vorwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.



8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Da sich das Plangebiet keiner Gebietsart entsprechend der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt und aus städtebaulichen Gründen keine Festsetzung erforderlich ist, wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die konkreten baulichen Anlagen, wie Wohnhaus, Bootshaus, landwirtschaftliche Lagerhalle und Gartenhaus fest und lässt keine darüber hinausgehenden Nutzungen zu.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und lassen keine weitere bauliche Entwicklung zu.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe ist so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende natürliche Geländehöhe **ein** Vollgeschoss möglich ist.

Die Maße orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

4,50 m maximale Höhe baulicher Anlagen über dem höchsten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren kann verzichtet werden, da sämtliche Gebäude bereits errichtet wurden.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Aus ökologischen Gründen und dem daraus abgeleiteten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundfläche (GR) im Plangebiet auf 800 m² festgesetzt.

Damit ist klar geregelt, dass nicht mehr als die vorhandenen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Auch eine Erweiterung der Bestandsbauten ist somit ausgeschlossen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestandsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Z = 1



8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehende Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Die geschlossene Bauweise scheidet aus, da Gebäudelängen über 50 m weder die Umgebung prägen noch ortstypisch sind.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist maximal eine Wohnung zulässig. Hiermit dokumentiert die Stadt, dass der Bereich lediglich im Sinne des Bestandes entwickelt werden kann und das weitere bauliche Maßnahmen nicht zugelassen werden.

8.5 Verkehrsflächen

Die privaten Wege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Die Wege sind im jetzigen Zustand (Waldwege) zu erhalten. Eine weitere Befestigung der Wege ist nicht vorgesehen.

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

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen und sonstigen Angaben (z.B. Vorgaben übergeordneter Planungen), welche im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgestellt sind.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Maßnahme 1: Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen
(Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in den Landschaftswasserhaushalt und in die Bodenfunktion)
- Maßnahme 2: Kompensationsmaßnahmen
(Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in die Biotopfunktion, den Landschaftswasserhaushalt, die Bodenfunktion, das Landschaftsbild und den Klimahaushalt)
- Hinweis 1 – Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
(Schutz des Grundwasserkörpers; Hinweis zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt)



- Hinweis 2 – Schutz des Oberbodens
(Erhaltung des Oberbodens bei Baumaßnahmen; Hinweis zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Boden)
- Hinweis 3 – Schutz von Pflanzenbeständen
(Erhaltung vorhandener Pflanzenbestände bei Baumaßnahmen; Hinweis zur Minimierung der Eingriffswirkungen)
- Hinweis 4 – Grenzabstände für Pflanzen
(Hinweis zur Einhaltung der Vorgaben des NachbG)
- Hinweis 5 – Herstellung von Pflanzungen
(Hinweis zur Beachtung der Landschaftsbau-Fachnorm 18 916)
- Hinweis 6 – Bodendenkmalpflegerische Belange
(Hinweis zur Beachtung des DSchG vom 10. Dezember 2008 bei Erdarbeiten)
- Hinweis 7 – Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften
einschließlich des Hinweises auf das gesetzliche Rodungsverbot nach §39 BNatSchG sowie auf den Umstand, dass Rodungsarbeiten über die Grenze des B-Planes nicht zulässig sind
(Hinweis zur Beachtung des BNatSchG bei Bauarbeiten)

8.7 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu bereits erfolgten Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die im Fachbeitrag Naturschutz getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

Nur durch sofortige bzw. zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und/oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

8.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Mögliche Sammlung des von den Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers

Optional können zur Sammlung des bei der Dachflächenentwässerung der Gebäude anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers Zisternen angelegt werden. Das Wasser kann ohne großen technischen Aufwand z.B. zu Bewässerungs- oder Reinigungszwecken genutzt werden

Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet

Von den Dächern und Hofflächen abfließendes Regenwasser kann - wenn es nicht in Zisternen zurückgehalten werden kann - in die vorhandene Teichanlage eingeleitet werden, wenn eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis vorhanden ist.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

9.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der vorhandenen vollbiologischen Kleinkläranlage.



9.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 ltr/qm versiegelter Fläche am Ort des Anfalls zurückzuhalten. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden. Der Überlauf ist an den Teich anzuschließen.

9.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist vorhanden.

10 BODENORDNUNG

Da der Vorhabenträger im Besitz des Grundstückes ist, sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

11.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier

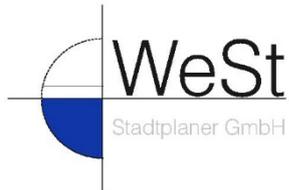
Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

11.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.



aufgestellt im Auftrag der Stadt Gerolstein durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Juni 2019

Gerolstein, den _____.2020
Stadt Gerolstein
gez.

(Uwo Schneider)
Stadtbürgermeister



12 TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = I** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

4,50 m maximale Höhe baulicher Anlagen über dem höchsten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

Grundflächenzahl

Die Grundfläche (GR) ist im Bebauungsplan auf **800 m²** festgesetzt.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Die privaten Wege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Die Wege sind im jetzigen Zustand (Waldwege) zu erhalten. Eine weitere Befestigung der Wege ist nicht zulässig.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

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

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist maximal eine Wohnung zulässig.

B. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Ein-



saat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefällene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- | | |
|----------------------|--|
| • Bäume I. Ordnung: | Heister, 150 - 175 cm hoch |
| • Bäume II. Ordnung: | Heister, 125 - 150 cm hoch |
| • Straßenbäume: | Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang |
| • Obstbäume: | 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch |
| • Sträucher: | |

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme 2)

(Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in die Biotopfunktion, den Landschaftswasserhaushalt, die Bodenfunktion, das Landschaftsbild und den Klimahaushalt)

Niederschlagswasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14,15, 16d und 20 BauGB)

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 ltr/qm versiegelter Fläche am Ort des Anfalls zurückzuhalten. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden. Der Überlauf ist an den Teich anzuschließen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)



Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rhein-land-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hartriegel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Weißdorn	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie



BEBAUUNGSPLAN ‚UNTER KÖKERATH‘

<i>Lonicera xylosteum</i>	Pfaffenhütchen	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Heckenkirsche	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Hundsrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Filzrose	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Salweide	<i>(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Purpurweide Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
Birnsorten:			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		



<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel		
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn		
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche		
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide		
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball		
Es wird empfohlen auf windbestäubende Pflanzen zu verzichten.			

C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
- Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken', Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,
- Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Gerolstein und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
- Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
- Trinkwasserverordnung:



Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich Gemäß des § 3 der am 01.01.2003 in Kraft getretenen TrinkwV ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet.

Zum Wäschewaschen ist grundsätzlich Trinkwasser zu verwenden bzw. es muß eine Anschlussmöglichkeit zum Reinigen der Wäsche mit Trinkwasser vorhanden sein.

Anzeigepflichten

Brauchwasseranlagen die in einem Haus zusätzlich zu der Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV2001 dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme angezeigt werden.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen.

Das Nachfüllen eines Vorratstanks / einer Zisterne etc. aus der Trinkwasserleitung ist nur über einen offenen Auslauf zulässig.

10. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
11. 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.
12. 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.
13. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.

Stadt Gerolstein Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unter Köckerath"



Aufstellungsbeschluss Der Stadt Gerolstein hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Unter Köckerath" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsbekannt gemacht. Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____, die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am _____ und die Bekanntmachung im Internet am _____ in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich _____ gegeben wurde. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Stadtratssitzung vom _____ beraten und beschlossen. Ferner Beschluss der Stadtrat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister	Offenlegung und Beteiligung der Behörden Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplänenentwurf einschließlich der Testfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsbekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplänenentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 BauGB nachgekommen. Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Echternacherbrück hat am _____ den Bebauungsplan bei den Linnenbergen in der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister
Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Gerolstein sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bekräftigt. Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsbekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet. Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister	Genehmigung Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Unter Köckerath" wird gem. § 8 Abs. 3, 10 Abs. 3 BauGB genehmigt. Genehmigt: Gehört zur Verfügung vom _____ Az.: _____ Kreisverwaltung Daun, den _____	Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsbekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsverwaltung Gerolstein von Jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung RECHTSVERBINDLICH Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister

Legende

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
- Verkehrsfächen**
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
- Grünflächen**
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**
§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
- Flächen für Landwirtschaft und für Wald**
§9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
- Sonstige Planzeichnungen**
§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
§9 Abs.7 BauGB
- Sonstige Darstellungen**
29 Flurstücksgrenze laut Kataster
5 Gebäude laut Kataster

Textfestsetzungen

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = 1 festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**
4,50 m maximale Höhe baulicher Anlagen über den höchsten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.
- Grundflächenzahl**
Die Grundfläche (GR) ist im Bebauungsplan auf 800 m² festgesetzt.
- 2. Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die privaten Verkehrsfächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsfächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.
Die privaten Wege sind als Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Die Wege sind im jetzigen Zustand (Waldwege) zu erhalten. Eine weitere Befestigung der Wege ist zulässig.
- 3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einflüßler.
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksfächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist maximal eine Wohnung zuzulassen.
- B. GRÜNDORDERNSICHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Allgemeine gründerische Festsetzungen**
Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
Alle Pflanzungen auf diesen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung ist einmalt schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzenschutzmaßnahmen mit ein. Ausgefällene Holzbohle sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:
- Bäume I. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
 - Sträucher: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
 - Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
 - Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch
- Bei den im Rahmen der gründerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind - soweit nicht anders festgesetzt - mindestens 50 % der Gesamtpflanzanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsfächen (Maßnahme 1)**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenen Flächen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Aufzuehwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenes Pflaster, wasserdurchlässige Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- Kompensationsmaßnahmen (Maßnahme 2)**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffswirkungen in die Biotopfunktion, den Landschaftswasserhaushalt, die Bodenfunktion, das Landschaftsbild und den Klimaaushalt)
Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserhaushalt entnommene Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserzückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 Litern versickerungsfähige Flächen am Ort des Anfalls zurückzuführen. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden. Der Überlauf ist an den Teich anzuschließen.
- Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)**
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung und Vergezung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
- Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)**
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
- Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)**
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
- Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)**
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten.
- Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)**
Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der erste Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz "Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.
5. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen: "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, "Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen", "Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken", Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen.
6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
7. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkatal-Wittlich, Birkenfeld, Eifelburg-Prüm, Gerolstein und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
8. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
9. Trinkwasserentwässerung:
Dachablaufwasser/Verwendung im Hauslichen Bereich Gemäß des § 3 der am 01.01.2003 in Kraft getretenen TrinkwV ist innerhalb des Hauslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammeln für WC-Spülen, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet.
Zum Waschwasschen ist grundsätzlich Trinkwasser zu verwenden bzw. es muß eine Anschlussmöglichkeit zum Reinigen der Wäsche mit Trinkwasser vorhanden sein. Anzeigepflichtig
Brauchwasseranlagen die in einem Haus zusätzlich zu der Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV2001 dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme angezeigt werden.
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV)
Trinkwasserentwässerungen dürfen kein wasserführendes Leitungssystem nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwasserentwässerungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Einbauelemente der Regenwasserentwässerungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
Das Nachfüllen eines Vorratsbehälters / einer Zisterne etc. aus der Trinkwasserleitung ist nur über einen offenen Auslauf zulässig.
10. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
11. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaustrub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassenschichten zu vermeiden.
12. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geotechnische / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
13. Der Einsatz von Klima-, Kühl-/Wärme-Pumpen, Lüftungsgittern, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweise der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Baunormenverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3798)
- Planungsbehördenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1989 (BGBl. I, S. 55) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (BGBl. I, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVB1, S. 112)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVB1, S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVB1, S. 55)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I, S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706; mWV, 01.12.2019 (N. 19))
- Landesnaturschutzgesetz (LandNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2015 (GVB1, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVB1, S. 583)
- Landeskompensationsverordnung (LKomPV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVB1 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2265), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVB1, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVB1, S. 469)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVB1, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVB1, S. 245)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVB1, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVB1, S. 448)
- Bundesfernstellenabgesetz (FStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I, S. 2237)
- Landesstraßenabgesetz Rheinland-Pfalz (LSRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.05.2018 (GVB1, S. 92)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Stadt Gerolstein Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unter Köckerath"	
Vorentwurf	
Auftraggeber: Stadt Gerolstein	Projektnr.: 01-741
Phase: Vorentwurf	Stand: Juni 2020
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1000
 Waldstrasse 14 56766 Ulmen Tel.: 02676/951910 Fax: 02676/9519111	

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	-	1	Zahl der Wohnungen
Grundfläche als Höchstmaß	GR 800 m ²	-	Geschosflächenzahl als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	I	0	Bauweise
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 4,50 m	-	

Systemskizze



Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LvrmGeoRP Juni 2020
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.
Es wird empfohlen auf windbeständige Pflanzen zu verzichten.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M:1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beifolgend.

Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung	Liste „B“ - Bäume II. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
	Prunus avium
	Salix caprea
	Sorbus aucuparia
	Sorbus torminalis
	Elisabere

Liste „C“ - Sträucher	Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen
Cornus sanguinea	Blutrotel
Corylus avellana	Hartnagel
Crataegus monogyna	Hassel
Eurymorus europaeus	Waldrebe
Lonicera xylosteum	Pflaumenblüchel
Rhamnus catharticus	Heckenrose
Rosa canina	Kreuzdorn
Rosa tomososa	Hundsrose
Salix caprea	Filzrose
Salix purpurea	Salweide
Sambucus nigra	Purpurweide (einer der Sorten aus den vorgenannten Arten)
Ulmus glabrus	Gemeiner Schneebühl

Liste „E“ - Obstgehölze	Liste „F“ - Heckenpflanzen für Formhecken
Apfelstein	Feldahorn
Baumrösche	Feldahorn
Bitterföhler Sämling	Grafensteiner
Bohnhagel	Jakob Fischer
Bohlopp	Jakob Leber
Danziger Kartoffel	Kaiser Wilhelm
Birnensorten	Gelber Butterbirne
Alexander Lucas	Gelber Butterbirne
Clappo Liebling	Güte Luise
Conference	Vereinschachtelbirne
Conference	Vereinschachtelbirne

Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuss sowie Südbirne und Wildrosen (wie Wildrose, Wildrose, Speierling, Eberrose, Mispel)

Liste „F“ - Heckenpflanzen für Formhecken

Acer campestre	Feldahorn	Fagus sylvatica	Buche
Berberis i. A.	Sauerdom (nur Ligustrum vulgare i. S.)	Ligustrum vulgare i. S.	Liguster, Rainweide
Cornus sanguinea	Blutrotel/Hartnagel	Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Waldrebe		

Es wird empfohlen auf windbeständige Pflanzen zu verzichten.

- C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**
1. Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung und Vergezung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".