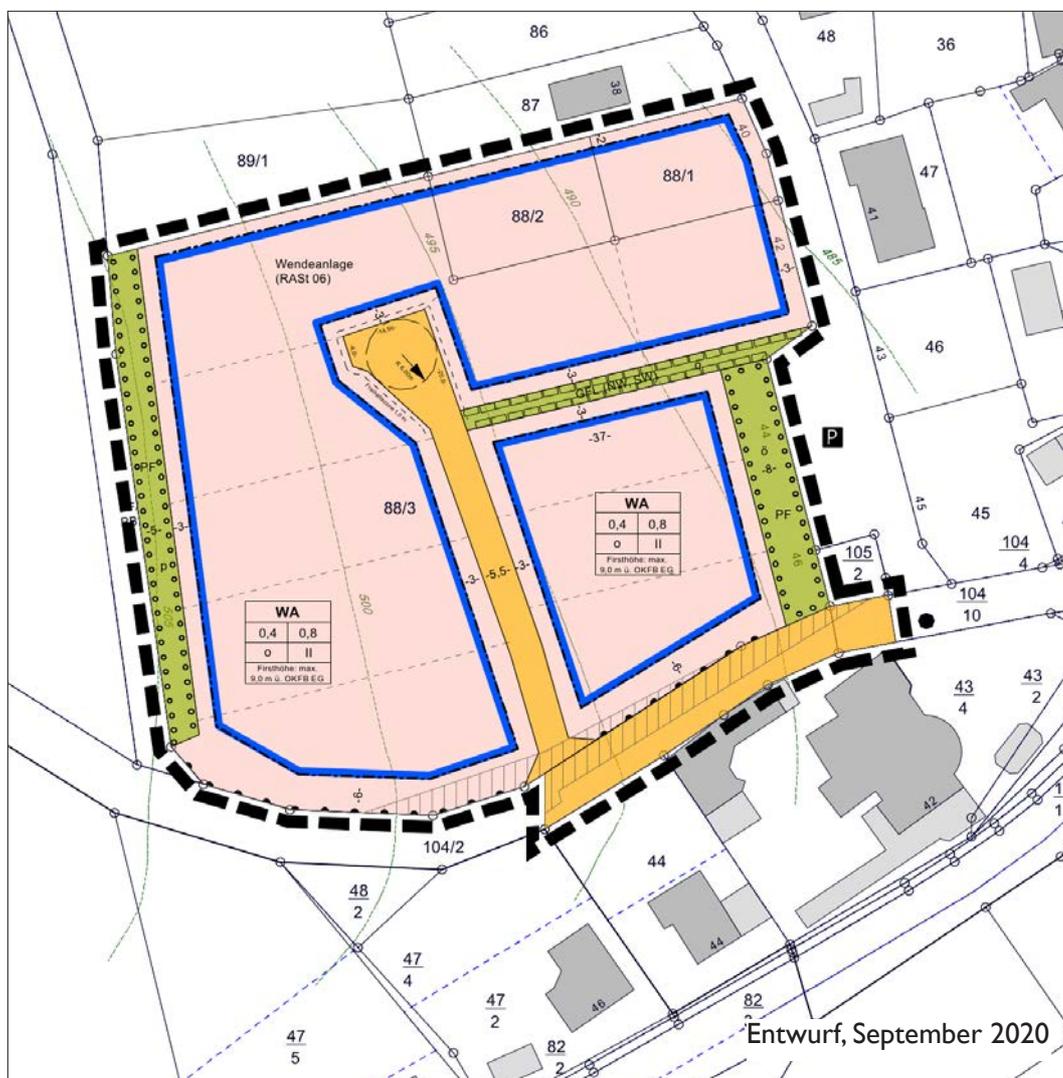


# Bebauungsplan "Haasenberg, 8. Änderung" Ortsgemeinde Stadtkyll



# Bebauungsplan "Haasenberg, 8. Änderung" Ortsgemeinde Stadtkyll

Entwurf, September 2020

## **Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Stadtkyll  
VGv Obere Kyll

Rathausplatz 1  
54584 Jünkerath

06597/ 16-0

[info@oberekyll.de](mailto:info@oberekyll.de)

## **Auftragnehmer:**

Dipl.-Ing. Erik Böffgen  
Stadtplaner (AK BW, RP)

Mittnachtstraße 62  
72760 Reutlingen

07121/ 8976182  
0160/ 6005588

[boeffgen@t-online.de](mailto:boeffgen@t-online.de)



<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	
<b>A1</b>	<b>Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung</b>	
A1.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
A1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung	4
<b>A2</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben</b>	4
<b>B</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ASPEKTE</b>	
<b>B 1</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	
B1.1	Bebauung	5
B1.2	Verkehrsflächen	6
B1.3	Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen	7
B1.4	Grünflächen	7
B1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
B1.6	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	8
B1.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
<b>B 2</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	9
<b>B 3</b>	<b>Verwirklichung und Auswirkungen der Planung</b>	
B3.1	Rechtsfolgen der Planänderung	11
B3.2	Erschließung	11
B3.3	Kosten, Folgeinvestitionen und Bodenordnung	11
<b>C</b>	<b>ANLAGEN</b>	
C1	Rechtsgrundlagen	12
C2	Ursprüngliche Planfassung, Auszug	13
C3	Regelprofil Planstraße (Büro Scheuch)	14
C4	Entwässerungskonzept, Auszug (Büro Scheuch, 18.05.2020)	15

## A EINLEITUNG

### AI ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

#### AI.1 Anlass und Zweck der Planänderung

Anlässlich vorliegender Wohnungsbauabsichten entlang der Straße "Am Hasenberg" gelangte das fast gleichnamige Plangebiet in den Fokus eines privaten Grundstückseigentümers. Das hiervon berührte Gebiet unterliegt seit der 5. Änderung (I/1982) der Planung einer Appartement-Wohnanlage in geschlossener Bauweise mit Tennis- und Squashhalle, welche jedoch nie realisiert wurden.

Die Ortsgemeinde Stadtkyll hat einer erneuten Änderung des Bauleitplans "Haasenberg" dahingehend zugestimmt, an dieser Stelle der Ortslage ein Wohngebiet in lockerer, offener Bauweise mit schätzungsweise zwölf Grundstücken zu entwickeln. Die Umplanung beinhaltet, neben einer vereinfachten verkehrlichen Erschließung, eine Reduzierung der städtebaulichen Kennziffern bzw. Dichte (Geschossigkeit, GFZ), ohne die Grundzüge der Planung zugunsten der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets zu ändern.

Dementsprechend werden die bisherigen Festsetzungen den aktuellen Erfordernissen angepasst bzw. teilweise zurückgenommen, wie z.B. die Baukörper-Festsetzung, vorgegebene Firstrichtungen oder Dachneigung. Allgemeine nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sowie Aussagen zur Verwirklichung der Planungsabsichten werden lediglich aktualisiert.

#### AI.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst mit rund 1,15 ha das Flurstück 88, Flur 9 der Gemarkung Stadtkyll (Katasterauszug, Stand III. Quartal 2018). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Flächenbilanz			
1. WA	Allgemeines Wohngebiet, rund davon überbaubare Grundstücksfläche	9.430 m <sup>2</sup> 5.770 m <sup>2</sup>	bei GRZ 0,4 zzgl. 50 %
2. Verkehrsfläche	"Planstraße", "Zum Ehrenmal"	1.100 m <sup>2</sup>	inkl. Wendeanlage
3. Grünflächen	Pflanzstreifen, Maßnahmenfläche	1.000 m <sup>2</sup>	u.a. GFL-Rechte

### A2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

#### • Landes- und Regionalplanung

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

#### • Flächennutzungsplan

Das Planänderungsverfahren entspricht weiterhin dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 1 BauGB), so dass der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt gilt..

## B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

### BI PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

#### BI.1 Bebauung

- **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) mit folgenden Regelungen festgesetzt.

- Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.
- Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und zugelassen werden.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, d.h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

Die benannten Ausnahmen innerhalb des Gebietstyps zielen auf die Zulässigkeit solcher Anlagen und Betriebe, die ansonsten die Wohnruhe nicht stören. Unter diesem letzten Aspekt ausgeschlossen werden u.a. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die weder im Gebiet erforderlich oder städtebaulich sinnvoll, noch wünschenswert erscheinen.

- **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Höhe der baulichen Anlagen und durch die Anzahl zulässiger Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

- Zum Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine zulässige GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO (Signatur WA) maßgeblich.
- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die durch Garagen und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie die durch Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO beanspruchten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauGB zulässige Überschreitung der Grundfläche (Regel-GRZ) durch Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Stellplätze sowie durch Zufahrten von Garagen und Stellplätzen ist bis zu einem Maß von 50 v.H. zulässig.

- Zulässig ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (EGF). Als Firsthöhe (FH) gilt das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (Oberkante First, Attika, Dachhaut Flachdach).
- Im WA sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Die nach BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl nebst eingeschränkter Überschreitungsmöglichkeit soll eine flexible Nutzbarkeit der Baugrundstücke mit möglichst geringen Bodeneingriffen verbinden. Eine darüber hinausgehende, rein bauliche Flächeninanspruchnahme ließe zum einen wenig Spielraum für eine gärtnerische Gestaltung der Wohngrundstücke, zum anderen entspräche eine höhere Verdichtung nicht der Prägung des ländlichen Umfelds.

Diesem Gedanken folgend wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl zulässiger Vollgeschosse begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen in Anbetracht des Reliefs zusätzlich mittels Firsthöhen untersetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass insbesondere auf den der Straßen abgewandten Fassadenseiten (Talseiten) keine das Landschafts- und Ortsbild störende Gebäudehöhen erreicht werden. Im Sinne der juristischen Bestimmtheit werden auch die unteren Bezugspunkte für die Höhenermittlung mittels Oberkante Erdgeschossfußboden definiert.

- **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)**

- Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (ED).
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschriebe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Zuge dieser Änderung mittels zusammenhängender Baugrenzen festgelegt, welche einen jeweiligen Abstand von 3 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen bzw. Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Im Hinblick auf die geografische Ausrichtung des Baugebiets ermöglichen bis zu ca. 50 m tiefe Baufenster eine variable Ausnutzung; private Freiflächen lassen sich in attraktive Himmelsrichtung gestalten.

Eine offene Bauweise (bis max. 50 m Länge) in Einzel- und Doppelhausform ist gewählt, um Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbilds aufgrund langer Gebäuderiegel zu vermeiden.

- **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)**

- Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, nicht jedoch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenverkehrsfläche ("Planstraße", "Am Hasenberg"); Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.
- Ebenfalls sind Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch Garagen.

Die Regelung soll eine individuelle Gestaltung der Baugrundstücke ermöglichen (Besonnung, Anlagen von Hausgärten, Schuppen etc.). Da das Baufenster großzügig geschnitten ist, lassen sich darin grundsätzlich auch Garagen und Stellplätze verwirklichen. Straßenseitig wird ein 3 m breiter Abstandstreifen zur Ausgestaltung eines offenen und einsehbaren Straßenraums eingehalten. Daher sind bauliche Nebenanlagen dort nicht zulässig; untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) sind ansonsten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- Die zentrale verkehrliche Erschließung des Wohngebietes (WA) wird durch die neu herzustellende "Planstraße" mit einer Breite von 5,5 m gewährleistet. Die Wendeanlage an deren Ende ist nach RAS 06 (Fahrzeuge bis 10 m Länge, 3-achsiges Müllfahrzeug; ehem. Typ 3.1 EAE) inkl. eines umlaufenden, 1 m tiefen Freihaltestreifens zu dimensionieren.
- Die äußere Erschließung wird durch Umwidmung und Ausbau der Verkehrsfläche "Zum Ehrenmal" gesichert. Im Einmündungsbereich zur "Planstraße" sind aus verkehrsrechtlichen Gründen und zur Freihaltung von Sichtfeldern (Anfahrtsicht gemäß RAS) sog. Sichtdreiecke im Planteil eingetragen. Die Flächen innerhalb der Sichtfelder dürfen auch nicht zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

- Festgesetzt werden entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

Der "Planstraße" kommt die Funktion einer beidseitigen Haupteerschließung des Wohngebietes zu, wobei die technische Ausgestaltung der Verkehrsfläche (z.B. Mischprofil) der konkreten Bauausführung unterliegt. Für die erforderliche und ordnungsgemäße Befahrbarkeit von Rettungs-, Lösch- und Müllfahrzeugen wird an deren südlichem Ende eine Wendeanlage aktuellen Standards eingerichtet. Um die Befahrung des Einmündungsbereichs "Zum Ehrenmal" - "Planstraße" gegenüber optischen Beeinträchtigungen zu sichern, finden sich in der Planung zudem sog. Sichtdreiecke gemäß RAS-K. Die Unterbringung von baulichen Anlagen, Hecken oder Fahrzeugen ist in diesen Abschnitten nicht zulässig, so dass eine gute Einsehbarkeit der Kreuzung ermöglicht ist.

Die direkte verkehrliche Zugänglichkeit des Wohngebietes von der äußeren Erschließungsstraße her wird im Süden mittels Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt unterbrochen. Die Befahr- und Erreichbarkeit der künftigen Wohngrundstücke konzentriert sich so einzig auf die zentrale "Planstraße", ohne die dortig rahmende Baumreihe oder den Verkehrsfluss zu beeinträchtigen.

### **B1.3 Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. I Nr. 13 BauGB)**

Zur Sicherung unterirdischer Ver- bzw. Entsorgungsleitungen wird ein Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Verbandsgemeinde-Werke (Schmutz- und Niederschlagswasser) innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Das Recht wird nach erfolgter Bodenordnung grundbuchlich gesichert.

### **B1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. I Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden sowohl private als auch öffentliche (ö) Grünflächen mit unterschiedlichen grünordnerischen Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Innerhalb der mit GFL bezeichneten öffentlichen Grünfläche erfolgt die Verlegung von technischen Medien.
- Die in den weiteren Grünflächen geltenden Regelungen finden ihrer Konkretisierung und Begründung im nachfolgenden Abschnitt.

### **B1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. I Nr. 20 i.V.m. § 25a und b BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung werden folgende grünordnerische Festsetzungen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs Bestandteil des Bebauungsplanes:

- M1 – Im Gebiet WA sind pro Baugrundstück innerhalb der als Bauland ausgewiesenen Fläche und unter Beachtung des Landes-Nachbarrechts mindestens 2 klein- oder mittelkroniger standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume heimischer Arten anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
- M2 – Randlich sind in den mit Signatur PF (Pflanzfestsetzung) gekennzeichneten Flächen standortgerechte Hecken heimischer Arten zu pflanzen.
- M3 – Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche "Planstraße" sind Straßenbäume in einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen und jeweils mit mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen.
- M4 – Oberflächen- und Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit technisch umsetzbar (Hangneigung/ Standsicherheit, Bodenverhältnisse u.a.), auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen (z.B. in Form flacher Mulden, Rigolen); bei der Entstehung überschüssiger Mengen sind entsprechende Maßnahmen zur gedrosselten Ableitung zu ergreifen. Das entsprechende Volumen der Retentionsan-

ge sowie der Überlauf zum öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal ist im Baugenehmigungsverfahren (gem. DIN 1989-1) nachzuweisen. Als Berechnungsgrundlage zur Bestimmung des Retentionsvolumens gilt ein Wasseranfall von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche (vgl. Entwässerungskonzept, Büro Scheuch, 18.05.2020; B3.2).

- Die festgesetzten Maßnahmen M1 und M2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken umzusetzen; sie sind diesen zu 100 % zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB). Die Maßnahme M3 ist im Zuge der Anlage der Verkehrsfläche, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt deren Fertigstellung auszuführen.
- Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.

Die Pflanzgebote sollen die vollflächige Versiegelung des Geländes zur Verbesserung kleinklimatischer Funktionen (Luftfeuchte, Beschattung) reduzieren und den walddahen Standort auflockernd gliedern. In Westen und Osten wird damit der Aufbau eines Saums zur Umgebung befördert, während die Planstraße Alleinartig von Bäumen flankiert wird.

Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung folgen zum einen wasserwirtschaftlichen Vorgaben (WHG, LWG u.a.), Oberflächenwasser vorrangig am Ort des Entstehens zu versickern und zu verdunsten. Zum anderen wird das öffentliche Entwässerungssystem auf diese Weise entlastet und findet beitragsrechtlich Berücksichtigung. Ebenso unterstützt der Ausschluss vollflächigen Versiegelung zugunsten offener Beläge den örtlichen, natürlichen Wasserhaushalt.

#### **B1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- Zur Herstellung des Straßenkörpers sind damit verbundene Aufschüttungen und Abgrabungen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, zulässig.
- Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen im Plangebiet sind Erdböschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von 2,0 m durch mindestens 0,5 m breite Bermen zu staffeln (Genehmigungspflicht gem. § 61 Abs. 1 Nr. 11a LBauO bei über 300 m<sup>2</sup> Grundfläche). Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Geländeoberfläche zulässig und vorzugsweise mit Natursteinen, als Naturstein-verblendete Mauer oder Gabionen auszubilden.

Veränderung des vorgefundenen Reliefs sind im Zuge der Gebietsentwicklung zwangsläufig. Um die optische Wirkung damit entstehender Geländesprünge zu dämpfen, werden entsprechende Gestaltungsvorgaben in der Planung verankert.

#### **B1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Zur Verhinderung und Minderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nachfolgende Festsetzungen Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise. Eine äußere Verkleidung der Fassade mit Holzlatten, Schalung o.ä. ist möglich.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (gem. § 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (Freihaltung der Sicht).

Die neugefassten Gestaltungsregeln leiten sich im Grunde aus der vorgefundenen Situation ab und sollen die optische Einbettung des künftigen Baugebiets in das Landschaftsbild unterstützen. So entsprächen Holzblockhäuser keinesfalls der Ortstypik. Desgleichen gilt für Einfriedungen, die in Form von massiven Mauern in einem Wohngebiet grundsätzlich nicht notwendig sind oder die Leichtigkeit und Sicherheit der Verkehrs im Bereich privater Grundstückszufahrten einschränken könnten.

## **B2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **B2.1 Nachrichtliche Übernahmen**

- **Naturpark Nordeifel**

Das Plangebiet befindet sich gem. der Landesverordnung über den „Naturpark Nordeifel - Teilgebiet Landkreis Prüm“ vom 06.11.1970 im Umgriff des NTP-072-001; eine Kernzone wird darin nicht berührt. Laut den Schutzbestimmung nach § 4 bedürfen Maßnahmen, die schädigende Wirkungen bei Natur und Landschaftsbild hervorrufen, einer vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Vom Schutzzweck ausgenommen sind gem. § 1 Abs. 2 der Verordnung jedoch durch rechtsverbindliche Bebauungspläne ausgewiesene Baugebiete.

- **Denkmalschutz**

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung Vulkaneifel oder der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

- **Bodenschutz, Bergbau und Geologie**

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19731, 4020, 4124) zu beachten.

## B2.2 Hinweise

### • Elektrizitätsversorgung

Für vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel sowie die Kabel und Maste der Straßenbeleuchtung ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

Eine Änderung/Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Ortsgemeinde im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind die in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Versorgungsträgers im Grundbuch zu sichern. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

### • Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte bzw. nicht stark Licht reflektierende Dachziegel/ -pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten. Metalleindeckungen aus Kupfer sind im Hinblick auf eine Niederschlagswasserbewirtschaftung zu vermeiden; alternativ ist das Dachflächenwasser gesondert zu reinigen.

### • Ressourcenschutz

Es wird über die o.g. Festsetzungen empfohlen, Niederschlagswasser (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und bspw. zur Bewässerung der Außenanlagen zu sammeln. Bei der Nutzung von Brauchwasser sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

### • Radonvorsorge

Im Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195; konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung); Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien; Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen; im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte).

- **Hydrologie**

Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden Ton-schiefer und Steine des Unterdevon erfassen. Sie sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

## **B3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **B3.1 Rechtsfolgen der Planänderung**

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) ist nicht anzuwenden. Insgesamt wird der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der bisherigen Planfassung deutlich reduziert.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Angesichts der Tatsache, dass die ursprünglichen Plankonzeptionen nie umgesetzt wurden, wird der Tatbestand möglicher Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 BauGB (Vertrauensschaden) und 42 BauGB (Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) nicht berührt.

### **B3.2 Erschließung**

Neben dem v.g. System der verkehrlichen Erschließung ist für das Wohngebiet die Etablierung eines Trennsystems innerhalb von Planstraße und privaten Baugrundstücken beabsichtigt. Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt hangabwärts innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche per GFL-Recht (siehe B1.5). Die Entwässerung des Plangebiets richtet sich nach dem noch fortzuschreibenden Entwässerungskonzept bzw. des zu verfassenden Wasserrechtsantrag bzw. Erlaubnisänderung.

Die Drink- und Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über Leitungen in der Planstraße, welche voraussichtlich über die Verkehrsfläche "Zum Ehrenmal" herangeführt wird.

Weitere technische Medien (Telekom, Elektrizität, Straßenbeleuchtung) kann nach vorheriger Abstimmung mit den zuständigen Versorgern während der Bauphase gewährleistet werden.

### **B3.3 Kosten, Folgeinvestitionen und Bodenordnung**

Im Zuge dieses Bebauungsplanes entstehen Kosten für städtebauliche und sonstige ingenieurtechnische Planungen (Erschließung, Entwässerung) sowie für die technische Baureifmachung des Geländes, welche über städtebaulichem Vertrag zunächst vom Grundstückseigentümer übernommen werden. Nach Fertigstellung der sämtlicher Maßnahmen werden jene Kosten zusammen mit denen der Bodenordnung auf den Grundstückskaufpreis umgelegt. Kommunale Folgeinvestitionen sind mit der Planumsetzung hingegen nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten.

## C ANLAGEN

### CI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. Der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl. 2006, S. 447)

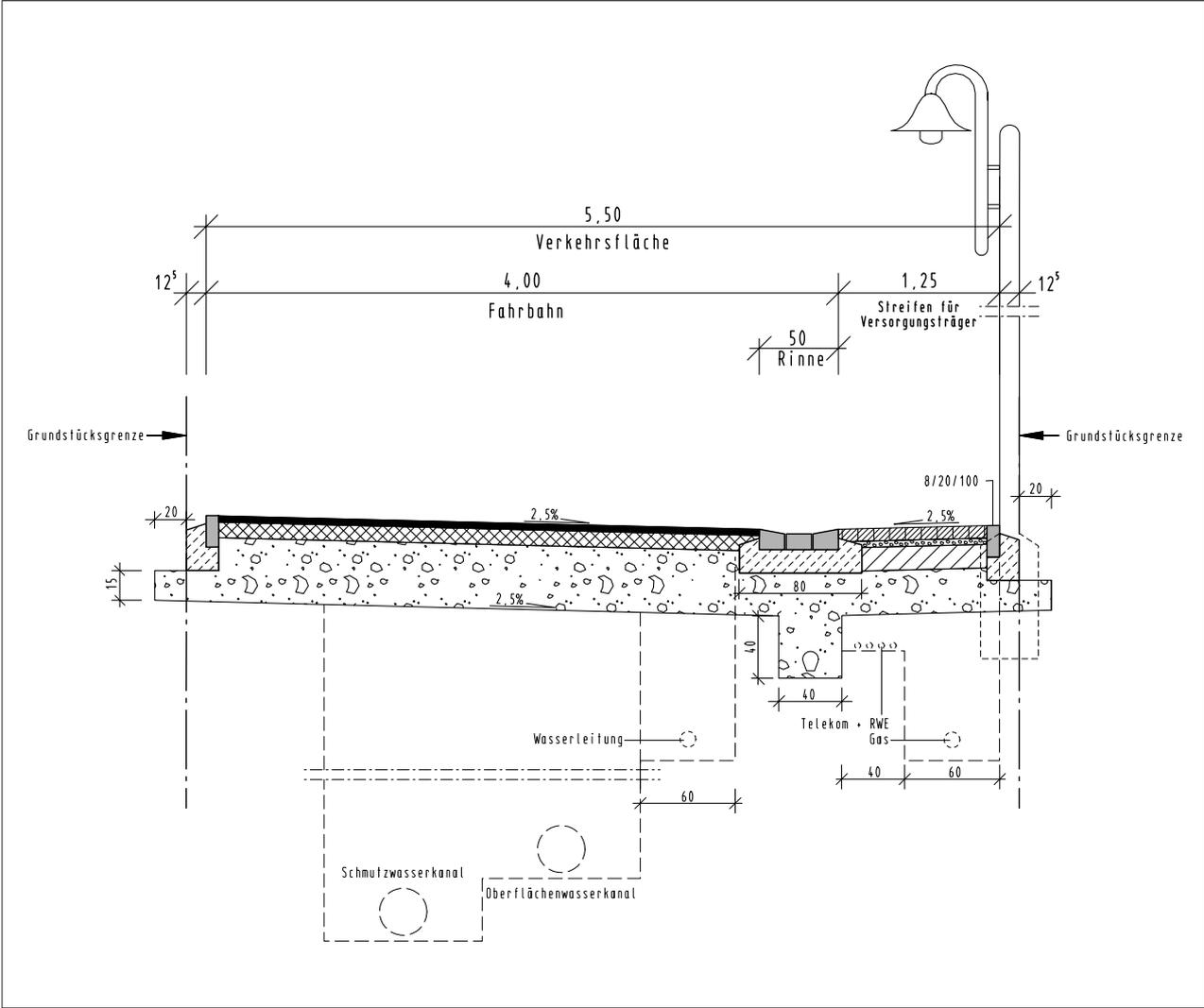
Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Sonstige DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin



C3 REGELPROFIL PLANSTRAÙE



C4 ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION, AUSZUG

