

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Ortsgemeinderat	Datum:	17.12.2020
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	FB 2 - 51122-05-bo-
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-2568/20/05-224
Sitzungsdatum:	14.12.2020	Niederschrift:	05/OGR/037

Bebauungsplan "Im Brühl" - Entwurfsberatung und Offenlagebeschluss

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Birgel hatte in seiner Sitzung am 30.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Brühl“ beschlossen.

Um der erhöhten Nachfrage nach Baugrundstücken nachzukommen, beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im südlichen Bereich der Ortslage Birgel. Die Erschließung des Baugebietes soll durch einen privaten Investor erfolgen.

Zwischenzeitlich hat das beauftragte Planungsbüro Böffgen, Reutlingen einen Planentwurf nebst Begründung erarbeitet, welcher dem Rat in seiner heutigen Sitzung durch die Verwaltung vorgestellt und zur Beratung vorgelegt wurde. Siehe nachstehender Auszug aus der Planurkunde:



Der Bebauungsplan entspricht nicht dem Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Obere Kyll und kann somit nicht aus diesem entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Das bisher in anderen Bereichen der Ortslage ausgewiesene Bauerwartungsland („Auf der Löttsch“ und „Im Kälchen“) soll im künftigen Flächennutzungsplan nicht weiter als solches berücksichtigt werden.

Folgende Änderungen werden besprochen:

Ortsgemeinde Birgel

- Das westliche und das südliche Baufenster solle auf eine einheitliche Tiefe von 25 m vergrößert werden.
- Das im Bebauungsplan vorgesehene Versickerungsbecken ist mit einem Überlauf zu versehen, der entweder in ein Gewässer III. Ordnung oder in die Kyll (Gewässer II. Ordnung) einmündet. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Das nordwestliche Baufenster sollte – wie das auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen – mit einem Grenzabstand von 3 Meter zum Wirtschaftsweg vergrößert werden.
- Die private Maßnahmefläche im Süden des Plangebietes ist mit 12 m sehr breit bemessen und soll auf 8 m verringert werden.
- Die private Maßnahmefläche im Westen des Plangebiets soll ebenfalls von 10 auf 6 m verringert werden.

Textfestsetzungen:

- Unter A.2 – Landes- und Regionalplanung – ist der letzte Satz im 3. Absatz (Hinweis auf Wasserschutzgebiet) zu streichen, da dies die alte Festsetzung betrifft. Die Festsetzungen des Wasserschutzgebiets wurden verändert.
- Unter B 2.2 (Hinweise) – Dachgestaltung – werden unglasierte Dachziegel empfohlen. Es sollen aber auch glasierte Dachziegel zugelassen werden.

Beschluss:

Nach eingehender Beratung billigt der Ortsgemeinderat die – unter Berücksichtigung der in der heutigen Sitzung aufgeführten Änderungen - vorgelegten und erläuterten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes „Im Brühl“.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Offenlage nach § 3 Abs. 1 und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 9



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

GRENZEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich der Planung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Anzahl der Vollgeschosse, maximal

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- O Bauweise, offen
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Rückhaltebecken (R)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche (mit Wendeanlage gem. RAST)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche mit Zweckbestimmung: privat/ öffentlich; Verkehrsgrün

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a BauGB)

Maßnahmen gem. Textfestsetzungen

Anpflanzung von Bäumen

PLANZEICHEN ALS HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gebäudebestand, Haupt- und Nebengebäude, Hausnummer

Flurstücksgrenze, Flurgrenze, Nutzungsgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer (Bestand)

- 15 - Bemaßung

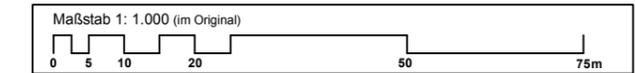
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Geschossigkeit	Bauweise



Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB
Stand: November 2020 (Vorentwurf)

Gemarkung: Birgel Flur: 6 Flurstücke: s. Planeinschiebe

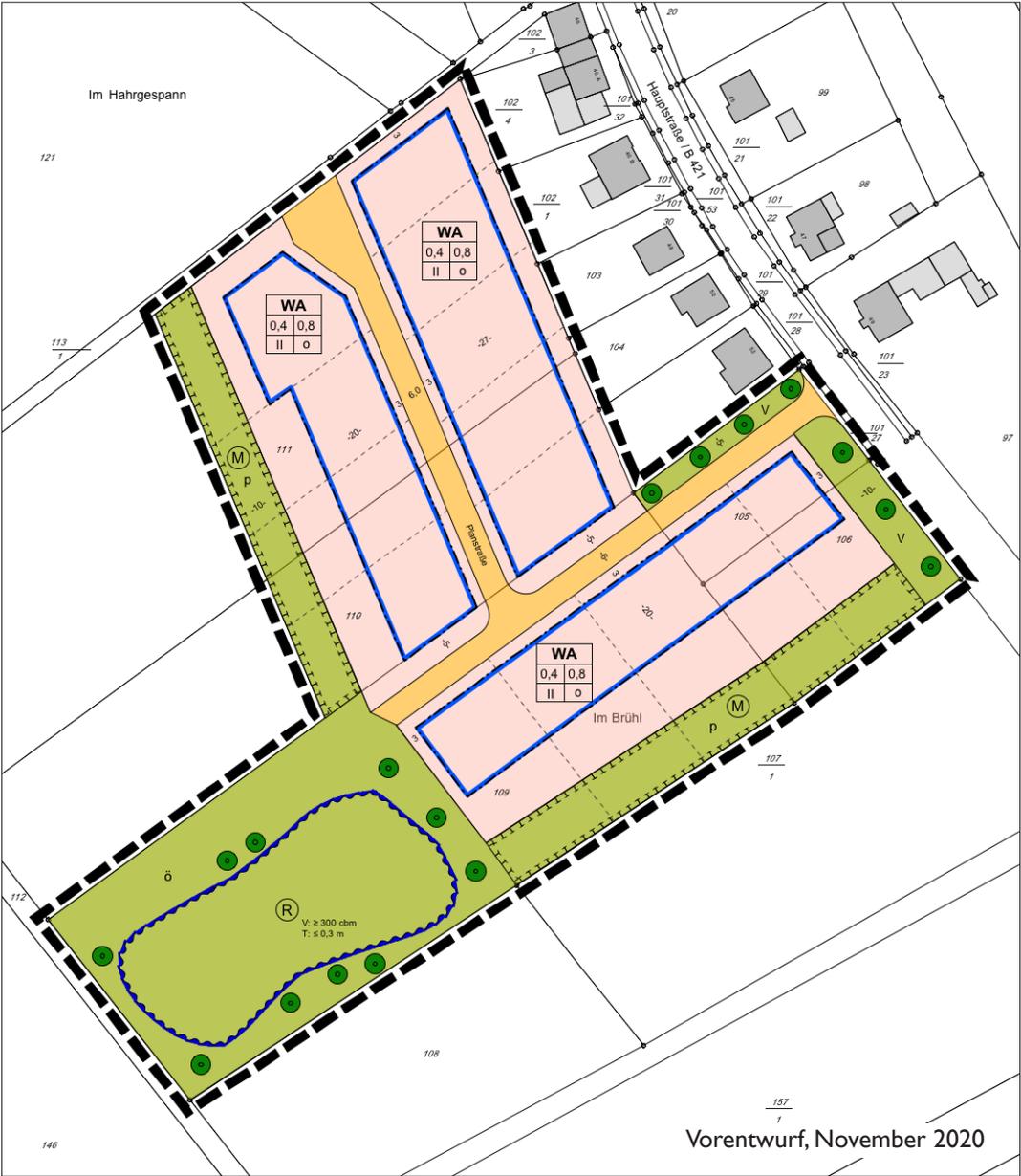


Ortsgemeinde Birgel Verbandsgemeindeverwaltung Kyllweg 1 54568 Gerolstein 06591/ 13-0 rathaus@gerolstein.de	Dipl.-Ing. Erik Böffgen Stadtplaner (AK RP, BW) Mittnachtstraße 62 72760 Reutlingen 07121/ 8976182 boeffgen@t-online.de	
--	--	--

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

siehe Textteil

Bebauungsplan "Im Brühl"
Ortsgemeinde Birgel



Begründung/ Textliche Festsetzungen

**Bebauungsplan "Im Brühl"
Ortsgemeinde Birgel**

Vorentwurf, November 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Birgel
VGW Gerolstein

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

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

Mittnachtstraße 62
72760 Reutlingen

07121/ 8976182
boeffgen@t-online.de



A1	Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	
A1.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
A1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung	4
A2	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	4
B 1	Planinhalt und Festsetzungen	
B1.1	Bebauung	5
B1.2	Verkehrsflächen	7
B1.3	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
B1.4	Grünflächen	7
B1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
B1.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
B 2	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
B 3	Verwirklichung und Auswirkungen der Planung	
B3.1	Ver- und Entsorgung, Erschließung	11
B3.2	Kosten und Folgeinvestitionen	11
C	Anlagen	
C1	Rechtsgrundlagen	12

AI ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

AI.1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Birgel verzeichnet in den letzten Jahren einen positiven Bevölkerungssaldo und damit auch eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken. Um dem Interesse an Bauland nachzukommen, beabsichtigt die Kommune nun die Ausweisung eines neuen Wohngebiets im südlichen Bereich der Ortslage. Zusammen mit einem privaten Investor ist geplant, dass jener zunächst die Erschließung eines Teilbereichs des Gewanns "Im Brühl" übernimmt.

In direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße kann das Areal direkt von der B 421 über neu herzurichtende interne Verkehrsflächen erschlossen werden. Je nach Größe lassen sich so ca. 14 Baugrundstücke auf dem Weg eines "regulären" Bebauungsplanverfahrens zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickeln und anschließend vermarkten.

Die städtebauliche Konzeption zielt insbesondere auf eine landschaftsbildverträgliche Eingrünung des künftigen Baulands sowie auf eine zentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor Ort. Perspektivisch ermöglicht die Form der verkehrlichen Erschließung die Erweiterung des Gebiets im Sinne eines potentiellen zweiten Bauabschnitts..

AI.2 Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung

Der Bebauungsplan "Im Brühl" beansprucht mit seinem ca. 2,11 ha umfassenden Geltungsbereich die Flurstücke 105 (vollständig), 106, 109, 110 und 111 (jeweils teilweise), Flur 6 der Gemarkung Birgel (Stand III. Quartal 2020). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das zu überplanende, ebene Gelände ist Bestandteil einer ackerbaulich genutzten und von Baum- oder Gehölzbeständen vollkommen freie Fläche zwischen Kyll im Westen und auslaufender Bauzeile entlang der B 421 im Osten der Ortslage. Eine klare Rahmensetzung ergibt sich durch ein umlaufendes und befestigtes System von Wirtschaftswegen, wobei der westliche Weg als Teil eines überörtlichen Radfahrnetzes fungiert.

Flächenbilanz				
Bauflächen	WA	11.515 m ²	bei GRZ 0,4	6.909 m ² versiegelbar zzgl. 50 %
Verkehrsfläche	"Planstraße"	1.540 m ²	brutto (Parzellengröße)	
Grünflächen	gesamt	8.075 m ²		
	davon	2.380 m ²	Maßnahmenfläche, privat	
	und	4.950 m ²	Retentionsanlage, öffentlich	
	und	745 m ²	Verkehrsgrün (Zufahrt; B 421)	

A2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) enthält für den vorliegenden Planungsraum keine Ziele und Grundsätze, die der Planung entgegenstehen könnten. Die Ortslage liegt innerhalb der landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus sowie für den Grundwasserschutz. Flächen u.a. für den Hochwasserschutz verbleiben außerhalb bebauter Bereiche.

Den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans (ROPI, Region Trier, mit Teilfortschreibung 2004) folgend, unterliegt das betrachtete Plangebiet der Darstellung "sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftli-

che Nutzfläche" (Z). Nach dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz (vom 31.01.2001) ist die Vorrangfunktion für die Landwirtschaft lediglich als raumordnerischer Grundsatz im Sinne einer Vorbehaltsfunktion zu bewerten. Hierbei ist jedoch zu überprüfen, ob bzw. inwieweit dem betroffenen landwirtschaftlichen Nutzer durch Flächenabgang erhebliche Nachteile entstehen.

Der Ortsgemeinde Birgel werden des Weiteren die besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung zugewiesen, großräumig ein Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Darüber hinaus befindet sich annähernd die gesamte Gemarkung innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

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

• Flächennutzungsplan

Der FNP 2020 der ehemaligen Verbandsgemeinde Obere Kyll, rechtswirksam seit 2009, stellt das Gebiet mit Ausnahme der Parzelle 105 im Ortslagenausschnitt Birgel als Landwirtschaftsfläche dar.

Das Bebauungsplanverfahren widerspricht somit dem Entwicklungsgebot, und der FNP wird daher im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert. Vorgesehen ist weiterhin, bislang als Bauerwartungsland dargestellte Flächen in anderen Bereichen der Ortslage im künftigen FNP nicht weiter als solche zu berücksichtigen.

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 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)

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Allgemeinen Wohngebiet 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.
- Im WA sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung leiten sich sowohl aus der Bau- und Freiflächenstruktur als auch der Gebäudehöhen und Geschossigkeiten des Ortes ab und orientieren sich dementsprechend u.a. an den nach der BauNVO für allgemeine Wohngebiete höchstzulässigen Werten.

Beschränkungen aufseiten der zulässigen Überbaubarkeit resultieren aus der Überlegung, innerhalb der relativ großen Grundstücke die Versiegelbarkeit aus ökologischen Gründen zu reduzieren.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen allein durch Vorgabe einer höchstzulässigen Anzahl von Vollgeschossen ergibt sich aus dem ebenen Relief des Plangebiets. Regelungen zu Trauf- oder Firsthöhen erübrigen sich mit Blick auf die landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen (insbes. § 2 Abs. 4 LBauO).

• Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Eine offene Bauweise (bis max. 50 m Länge) in Einzel- oder Doppelhausform ist gewählt, um Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbilds aufgrund in der Ortslage untypisch langer Gebäuderiegel zu vermeiden. Fokussiert wird hierbei auf die Errichtung von Einfamilienhäusern im Umfang der Nachbarbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels drei zusammenhängender Baugrenzen festgelegt, welche umlaufend einen Abstand von 3 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen bzw. Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Ungeachtet der späteren Bodenordnung lässt sich so auch eine Grenzbebauung verwirklichen.

• 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, Garagen, Carports und Schuppen jedoch nicht zwischen straßenzugewandter Baugrenze und nächstgelegener öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Planstraße); Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.
- Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

Die Regelungen sollen eine individuelle Gestaltung der Baugrundstücke ermöglichen (Besonnung, Anlagen von Hausgärten, Schuppen etc.). Mit der Freihaltung des straßenseitigen Bauwuchs mit festen baulichen Anlagen soll die Ausgestaltung eines offenen und einsehbaren Straßenraums befördert werden.

B1.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die zentrale verkehrliche Erschließung des Wohngebietes (WA) wird durch die neu herzustellende "Planstraße" mit einer Breite von 6,0 m gewährleistet. Die Wendeanlage an deren nördlichem Ende ist

nach RSt 06 (Fahrzeuge bis 10 m Länge, 3-achsiges Müllfahrzeug; ehem. Typ 3.1 EAE) inkl. eines umlaufenden, 1 m tiefen Freihaltestreifens zu dimensionieren.

Der "Planstraße" kommt die Funktion einer inneren Haupteerschließung des dreiteiligen Wohngebietes zu, wobei die technische Ausgestaltung der Verkehrsfläche (z.B. Mischprofil, Fahrbahnverswenkungen, Grünstreifen, Straßenbeleuchtung) der konkreten Fachplanung/ Bauausführung unterliegt. Die am Ende einggerichtete Wendeanlage sichert zum einen die erforderliche und ordnungsgemäße Befahrbarkeit von Einsatz- und Müllfahrzeugen und kann zum anderen als Aufenthalts- oder Spielmöglichkeit genutzt werden. Perspektivisch lässt sich das Erschließungssystem zugunsten eines potentiellen zweiten Bauabschnitts erweitern.

B1.3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Der mit der entsprechenden Plansignatur "R" gekennzeichnete Bereich wird als Fläche zur zentralen Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. Das auf privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird hier in eine Mulde eingeleitet und zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht. Hierbei darf eine maximale Einstautiefe von 0,3 m nicht überschritten werden. Die Fläche kann bei Aufrechterhaltung ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion alternativ der natürlichen Sukzession überlassen werden.
Die Berechnung von Flächenumfang und Volumen der Retentionsanlage richtet sich nach den unter B3.1 genannten Gesichtspunkten, wobei zusätzlich erforderliche Kapazitäten eines potentiellen 2. Bauabschnitts mit berücksichtigt werden können

Die Anlage einer für das Baugebiet zentralen Retentionsfläche folgt dem gesetzlichen Anspruch, Regenwasser an Ort und Stelle zu bewirtschaften. Dadurch werden negative Einflüsse auf den örtlichen Grundwasserhorizont weitestgehend vermieden. Zudem reduzieren sich aufseiten der Anlieger die zu entrichtenden Entwässerungsbeiträge.

Ein Darstellung von Funktionsweise, Konzeption und Vorteilen einer alternativen Regenwasserbewirtschaftung findet sich in zahlreichen Handreichungen und Infobroschüren der Bundesländer (z.B. *Naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser, Ministerium für Umwelt und Forsten, Mainz 2004*).

B1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Ein- und Begrünung der öffentlichen Retentionsmulde und ihres direkten Umfelds;
- Öffentliche Grünflächen mit der Kennzeichnung "V" (Verkehrsrün);
- Private Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. nachfolgend).

Während sich die Festsetzung straßenbegleitender Grünflächen aus vorzugsweise gestalterischen Gründen ableitet, geht jene bei den privaten Grundstücksflächen auf die Erforderlichkeit naturschutzfachlicher Maßnahmen zurück. Die öffentliche Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser kann gegebenenfalls naturnah ausgestaltet werden, ist jedoch zur Pflege und Instandhaltung für Fahrzeuge befahrbar.

B1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a BauGB)

- Innerhalb der als Bauland (VA) ausgewiesenen Flächen und unter Beachtung des Landes-Nachbarrechts sind pro Baugrundstück mindestens zwei klein- bis mittelkronige standortgerechte Laubbäume

oder hochstämmige Obstbäume heimischer bzw. Trockenheits- und hitzebeständiger Arten anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Der jeweilige Standort kann frei gewählt werden.

- Die privaten Maßnahmenflächen (M) dienen der Anpflanzung von Hainbuchen-Hecken (*Carpinus betulus*) und/oder Obstgehölzen. Eine Unterpflanzung mit standortgerechten Staudenarten oder die Ein-saat von Wildblumenwiesen ist wünschenswert.
- Nicht für die Niederschlagswasserbewirtschaftung benötigte Anteile innerhalb der Retentionsfläche sind extensiv zu bewirtschaften (zweimalige Mahd p.a.) und mit standortgerechten, vorzugsweise Trockenheits- und hitzebeständigen Gehölzarten zu bestocken.
- Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen.
- Weitere Ausgleichsmaßnahmen, auch ggf. extern: n.n. (gemäß Umweltbericht zur Entwurfsfassung).

Grünordnerische Festsetzungen erscheinen vor dem Hintergrund allgemeiner und aktueller Umweltbedingungen nicht nur entlang ihrer rechtlichen Verbindlichkeit dringend geboten. Eine Mindestausstattung der Grundstücke mit Gehölzen wirkt der Lufterwärmung entgegen und sorgt für ein verbessertes Mikroklima auch durch Verdunstung.

Die randlichen Anpflanzungen zielen darüber hinaus auf eine landschaftsbildliche Gestaltung des Übergangs von Siedlungsbereich zur offenen Feldflur, bieten Sicht- bzw. Windschutz und erweitern die Biotopausstattung insbesondere zugunsten der Fauna (Vögel, Insekten etc.). Vor diesem Hintergrund lässt sich ebenfalls die entstehende Versickerungsmulde sowie ihre Einfassung ökologisch aufwerten.

B1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1, 2 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nachfolgende Festsetzungen Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise; eine äußere Verkleidung aufsteigender Wände mit Holzlatten, Schalung o.ä. ist möglich (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen (ggf. auf Sockel, max. Höhe 0,5 m) zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen Freihaltung der Sicht eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
- Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden und Pflanzen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3, 7 LBauO).

Die Gestaltungsregeln leiten sich aus der vorgefundenen Situation ab und sollen die optische Einbettung des künftigen Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild unterstützen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). So entsprechen 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. Die Herstellung von versickerungsfähigen Zufahrten, Wegen u.a. und der Ausschluss sog. Schottergärten sollen insbesondere den örtlichen Grundwasserhaushalt erhalten und Effekte starker Aufheizungen in Sommermonaten unterbinden.

B2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

B2.1 Nachrichtliche Übernahmen

- **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 historische 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.

- **Naturschutz**

Das Plangebiet unterliegt dem Schutzstatus "Naturpark Vulkaneifel" (07-NTP-072-003). Mit der Landesverordnung vom 07.05.2010 gelten für dieses Gebiet verschiedene Schutzbestimmungen. Handlungen, die nachhaltig negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirken, bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

- **Überörtlicher Verkehr (B 421)**

Der Landesbetrieb Mobilität (LBM, Gerolstein) projiziert während der Planlegung den Ausbau der B 421, welcher lediglich mittelbaren Einfluss auf die Bebauungsplanung hat. So sieht der Feststellungsentwurf (vom 13.03.2017) eine Verkehrsberuhigung ("Linse") im Bereich der südlichen Ortseinfahrt Birgels vor, womit eine Verlegung der Ortsdurchfahrt (OD) einhergeht. Die Anbindung der "Planstraße" zur Bundesstraße wird hierdurch nicht beeinflusst.

B2.2 Hinweise

- **Bodenschutz, Bergbau, Geologie und Radonvorsorge**

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, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dringend empfohlen. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen.

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).

- **Elektrizitätsversorgung, Telekommunikation**

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 Straßenbeleuchtungsvertrags. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/ Wegeflächen sind die in diesen Flächen befindlichen Leitungen/ Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Westnetz GmbH im Grundbuch zu sichern. Sollten Änderungen der Leitungen/ Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist o.g. Merkblatt (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird und darüber 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

- **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.

- **Emissionsschutz**

Anlagen wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Für die vorgesehene allgemeine Wohnnutzung wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz der v.g. Geräte nur zulässig ist, 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. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

B3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B3.1 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das Plangebiet ist von stadttechnischen Medien nur unzureichend erschlossen. Notwendige Arbeiten an den Versorgungsanlagen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen:

- **Elektrizität:** Die elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt aus dem örtlichen Niederspannungsnetz der ED Netze. Die Verlegung zusätzlicher Kabeltrassen bzw. Hausanschlüsse erfolgt außerhalb des öffentlichen Straßenraums, wozu ggf. eine Sicherung per Grunddienstbarkeit o.ä. erforderlich ist.
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über ein neu anzulegendes System aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz der Ortslage (B 421/ Hauptstraße). Es ist sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.
- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Die gemeindliche Konzeption sieht die Herstellung eines Trennsystems in der Planstraße vor. Angebunden wird die SW-Kanalisation über Sammler innerhalb der westlichen Wirtschaftswege hin zu einer vorhandenen Leitung zum Klärwerk Lissendorf (DN 300). Das Niederschlagswasser wird gemäß der textlich festgesetzten Konzeption innerhalb des Plangebiets zentral gesammelt und zur Versickerung gebracht. Ggf. ist wegen entwässerungstechnischer Änderungen im Einzugsgebiet zur Einleitstelle ein geändertes Wasserrecht zu beantragen.

B3.2 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge dieses Bebauungsplanes entstehen Kosten für die städtebauliche Planung, deren bauliche Umsetzung (Erschließung: ca. 150,- bis 200,- pro m² Verkehrsfläche, mind. 250.000 €), die Herstellung der Versickerungsanlage, Bodenordnung sowie ggf. für den Erwerb von Grundstücks(teil)flächen. Die Gemeinde hat hierfür entsprechende Mittel in ihren Haushalt eingestellt.

C ANLAGEN

CI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. 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 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

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 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), i.d.F. der Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

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)

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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

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), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

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

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

TA Lärm "Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)" vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), geändert am 01.06.2017