

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Gremium:</b>	Ortsgemeinderat	<b>Datum:</b>	16.09.2021
<b>Behandlung:</b>	Entscheidung	<b>Aktenzeichen:</b>	FB 2/51122-13-bo-
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	2-2919/21/13-180
<b>Sitzungsdatum:</b>	15.09.2021	<b>Niederschrift:</b>	13/OGR/041

### **Bebauungsplan "Auf der Quert" - Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB und Offenlagebeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Ortsgemeinderat Gönnersdorf hatte in seiner Sitzung am 13.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Auf der Quert“ aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 02.07.2021 öffentlich bekanntgegeben.

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von drei Baugrundstücken auf der Gemeindeparzelle Flur 8, Nr. 52 (5.589 qm) geschaffen werden, welche sodann an „Bauwillige“ veräußert werden können. Derzeit steht lediglich ein „freies“ Baugrundstück - in der „Lissendorfer Straße“ im Eigentum der Ortsgemeinde Gönnersdorf.

Der Rat ist zum damaligen Zeitpunkt von der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Verfahren nach § 8 BauGB (Regelverfahren) ausgegangen.

Seit dem 22.06.2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten, welches den Ortsgemeinden gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit bietet,

- bis zum 31.12.2022 (Einleitung des Verfahrens),
- Außenbereichsflächen, die unmittelbar an die bestehende Ortslage angrenzen,
- zu Wohnzwecken zu nutzen,
- wenn die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 19 BauNVO nicht überschritten wird
- und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird.

Im beschleunigten Verfahren ergibt sich gegenüber dem sogenannten „Regelverfahren“ ein deutlich geringerer Aufwand, insbesondere ist die Einarbeitung eines Fachbeitrages Naturschutz bzw. eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Das Grundstück Flur 8, Parzelle Nr. 52 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Obere Kyll bereits als Bauerwartungsland ausgewiesen. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für diese Baufläche ist somit nicht erforderlich.

Dem Ortsgemeinderat Gönnersdorf wird daher der Wechsel in das Verfahren nach § 13 b BauGB empfohlen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich:



Der Planungsauftrag für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde am 27.05.2021 an das Planungsbüro Böffgen in Reutlingen vergeben. Das Planungsbüro hat zwischenzeitlich eine Entwurfsplanung mit Begründung erarbeitet, welche dem Rat in seiner heutigen Sitzung vorgestellt wird.

In Vorbereitung zu dem beschleunigten Verfahren soll bereits jetzt abgeklärt bzw. in die Wege geleitet werden:

- Anschlüsse durch die VG-Werke
- Widmung der Straße
- Vermessungsarbeiten
- Bepflanzung

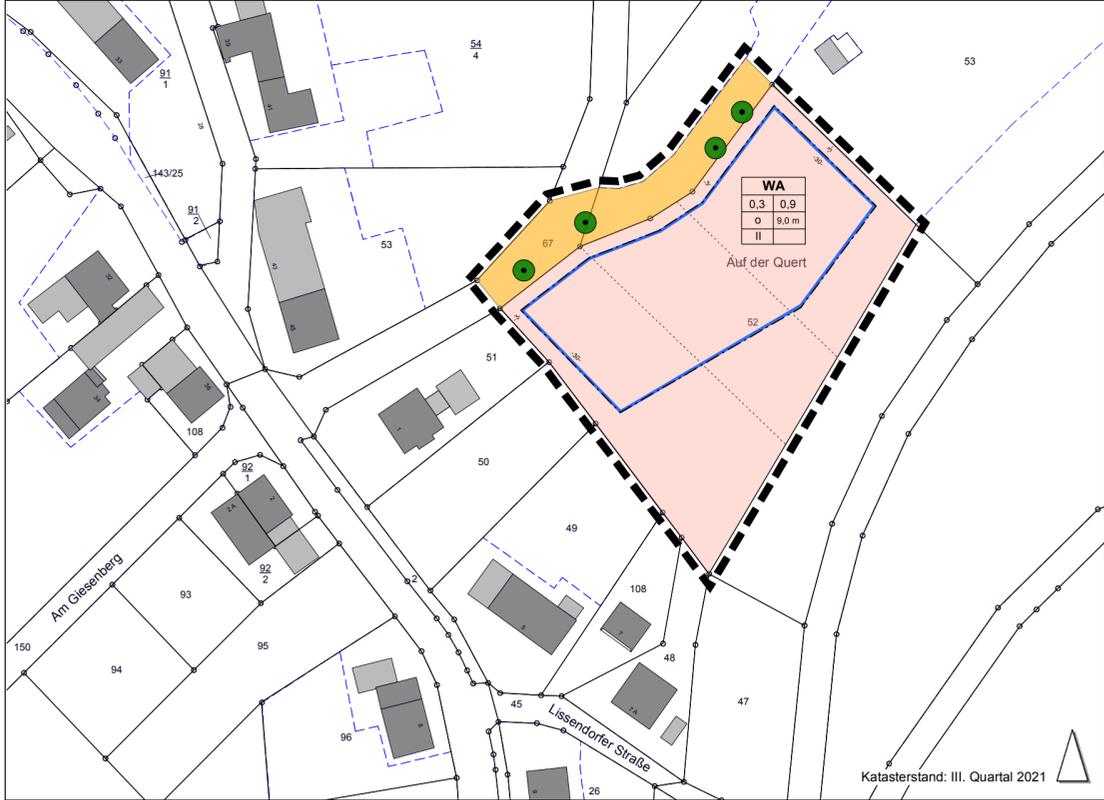
**Beschluss:**

Der Ortsgemeinderat Gönnersdorf beschließt, den Bebauungsplan „Auf der Quert“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und billigt den in der heutigen Sitzung vorgestellten Entwurfsplan nebst Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 i.V.m. § 13 b BauGB bekannt zu geben und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Ja: 5



**PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

**GRENZEN** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,9 Geschossflächenzahl
- 9,0 max. Firsthöhe (m) über OK Bezugspunkt (Straßenmitte)
- II Anzahl max. zulässiger Vollgeschosse

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze

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

öffentliche Verkehrsfläche

**PLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Bäumen

**PLANZEICHEN ALS HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Gebäude, Hausnummer (Bestand)

Flurstücksgrenze, Nutzungsgrenze  
Grenzpunkt, Flurstücksnummer (Bestand)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Firsthöhe
Geschossigkeit	

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**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.

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Allgemeinen Wohngebiet eine zulässige GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,9 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 30 v.H. zulässig.

Zulässig ist im WA eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,0 m. Als Firsthöhe gilt das Abstandsmaß von der Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahnmittle (unterer Bezugspunkt) – jeweils gemessen rechtwinklig zur straßenzugewandten Fassadenmitte der nächstliegend geplanten Gebäude – bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (oberer Bezugspunkt). Oberkante First, Attika, Dachhaut Flachdach). Im Sinne der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) bildet die Oberkante Fahrbahn den unteren, die Oberkante First den oberen Bezugspunkt.

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

**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.

**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 sämtliche Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig, insbesondere Garagen, Carports oder Schuppen. Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.

Zufahrten zu Stellplätzen (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

**Maßnahmen zur Verringerung von Schäden durch Hochwasser und Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Innerhalb des Wohngebiets sind bauliche oder technische Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser umzusetzen. Zur Rückhaltung auf Dach- oder Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sind Zisternen, Rigolen, Versickerungsmulden, Pflanzgruben o.ä. mit gedrosselter Einleitung in die öffentliche Kanalisation nach DWA A117 vorzusehen. Die Berechnung erforderlicher Volumina ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

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

Pflanzfestsetzung: Innerhalb der als Bauland (WA) ausgewiesenen Flächen und unter Beachtung des Landes-Nachbarrechts sind pro 200 qm Baugrundstück mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum 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.

Pflanzbindung: Die öffentlichen Straßenraum vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten entsprechend zu schützen.

Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes umzusetzen.

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

Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise; eine äußere Verkleidung aufsteigender Wände mit Holzlatzen, 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, Schotterrassen, 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).

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

**Altlasten, Bodenschutz, Geologie und Radonvorsorge:** 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 (Erläss 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 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 Hauswänden (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).

**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.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bek. vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bek. vom 31.1.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Landesnaturschutzgesetz vom 6.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3.2.2021 (GVBl. S. 66)

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)

Landesverordnung über den „Naturpark Vulkaneifel“ vom 07.05.2010

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



**"AUF DER QUERT"**

**Bebauungsplan gem. § 30 (1) i.V.m. § 13b BauGB**  
Datum: September 2021 (Entwurf)

Gemarkung Gönnersdorf • Flur 4 • Flurstücke: 52, 67 jeweils tw.



Ortsgemeinde Gönnersdorf  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Kyllweg 1  
54568 Gerolstein

Dipl.-Ing. Erik Boffgen  
Freier Stadtplaner (AK BW, RP)  
Münchstraße 62  
72760 Reutlingen

06591/ 13-0  
rathaus@gerolstein.de

0712/ 89761820  
boeffgen@t-online.de

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat hat am .....2021 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am .....2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat hat am .....2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom ..... bis .....2021 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Es wird gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .....2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom .....2021. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat am .....2021 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz und § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Gönnersdorf, den .....2021

(Siegel) .....  
Der Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgeteilt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Gönnersdorf, den .....2021

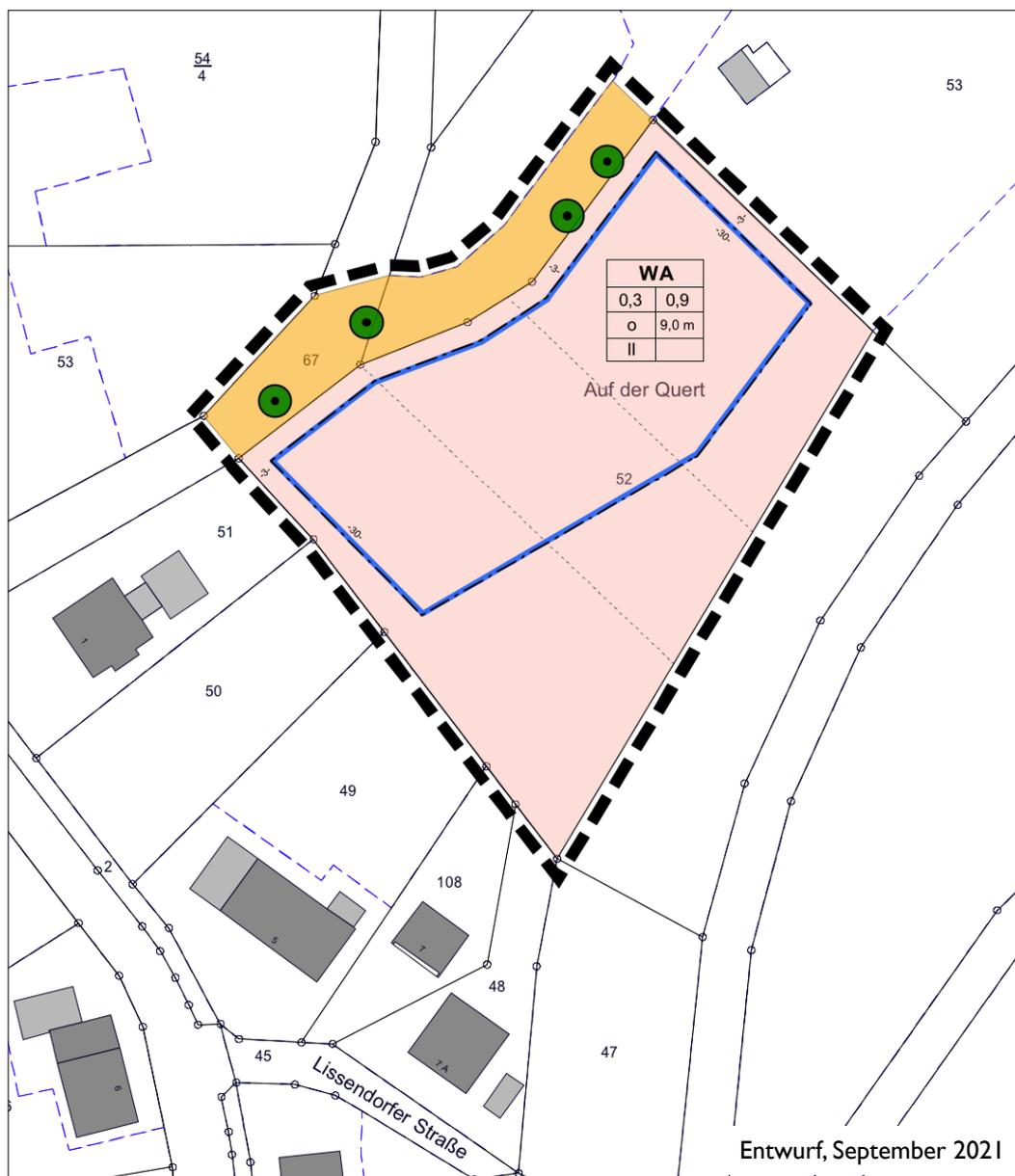
(Siegel) .....  
Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am .....2021. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gönnersdorf, den .....2021

(Siegel) .....  
Der Ortsbürgermeister

**Bebauungsplan „Auf der Quert“  
Ortsgemeinde Gönnersdorf**



Textliche Festsetzungen/ Begründung

# **Bebauungsplan „Auf der Quert“ Ortsgemeinde Gönnersdorf**

Entwurf, September 2021

## **Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Gönnersdorf  
VGW Gerolstein

Kyllweg 1  
54568 Gerolstein

06591/ 13-0  
[post@gerolstein.de](mailto:post@gerolstein.de)

## **Auftragnehmer:**

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

Unterm Georgenberg 21  
72762 Reutlingen

07121/ 8976182  
0160/ 6005588

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



<b>I.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	
I.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
I.2	Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung und städtebauliche Konzeption	4
I.3	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	4
<b>2.</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	
2.1	Bebauung	5
2.2	Maßnahmen zu Verringerung von Schäden durch Hochwasser und Starkregen	6
2.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
<b>3.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	
4.1	Bodenordnung	10
4.2	Ver- und Entsorgung	10
4.3	Planungsrecht	10
4.4	Kosten und Folgeinvestitionen	10
<b>5.</b>	<b>ANLAGEN</b>	
5.1	Rechtsgrundlagen	11

## **I. EINLEITUNG**

### **I.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Mehrere Anfragen und konkrete Bauabsichten veranlassten die Gemeinde, das Angebot an Bauflächen zu erweitern. Während private Grundstücke nicht oder nur schwerlich mobilisiert werden können, soll südlich der Straße zum Friedhof die Ortslage maßvoll abgerundet werden.

Unter den Aspekt Ressourcenschutz fällt der Umstand, dass zur Realisierung eines kleinflächigen allgemeinen Wohngebiets für rund drei Baugrundstücke keine aufwändigen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die vorhandene Verkehrsfläche, elektrische Versorgungsleitungen sowie die Kanalisation können dazu um jeweilige Hausanschlüsse ergänzt werden. Zudem lässt die vorgefundene intensive Landwirtschaft erwarten, dass mit einer nur geringen naturschutzfachlichen Eingriffsintensität zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan soll nach den Regelungen des sogenannte vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

### **I.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GEBIETSBESCHREIBUNG**

Der Bebauungsplan „Auf der Quert“ umfasst mit seinem ca. 0,5 ha großen Geltungsbereich jeweils Teilflächen der Flurstücke 53 (künftige Baufläche) und 67 (Verkehrsfläche) der Flur 4, Gemarkung Gönnersdorf. Die genaue Abgrenzung ist der Planunterlage zu entnehmen.

Das relativ ebene Gelände steigt von der Friedhofs-Zufahrt über einen straßenbegleitenden Rasensaum bis hin zur südlich beginnenden Waldrand leicht an. Prägend für die Fläche ist intensiv bewirtschaftetes Ackerland und die Alleebäume entlang der Straße.

### **I.3 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.

Den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans (ROPI, Region Trier, mit Teilfortschreibung 2004) folgend, unterliegt das betrachtete Plangebiet der Darstellung im Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Die Gemeinden sind damit angehalten, ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sind die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders zu berücksichtigen.

Der Ortsgemeinde Gönnersdorf werden des Weiteren die besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung Erholung zugewiesen, großräumig ein Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgenannten 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 im Ortslagenausschnitt Gönnersdorf als Wohnbaufläche dar. Im Gegenzug der nun anstehenden Planung ist beabsichtigt, eine Teilfläche von den Flurstücken 53 und 55 (zwischen Zufahrt Friedhof und Feldweg) im FNP künftig nicht mehr als Bauerwartungsland darzustellen.

Weitere, das Plangebiet selbst betreffende Darstellungen finden sich im FNP nicht, so dass gemäß § 8 BauGB der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt gilt.

## 2. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 2.1 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 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Allgemeinen Wohngebiet eine zulässige GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,9 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 30 v.H. zulässig.
- Zulässig ist im WA eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,0 m. Als Firsthöhe gilt das Abstandsmaß von der Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahnmitte (unterer Bezugspunkt) – jeweils gemessen rechtwinklig zur straßenzugewandten Fassadenmitte der nächstliegend geplanten Gebäude – bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (oberer Bezugspunkt: Oberkante First, Attika, Dachhaut Flachdach). Im Sinne der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) bildet die Oberkante Fahrbahn den unteren, die Oberkante First den oberen Bezugspunkt.
- Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Firsthöhe) leiten sich sowohl aus der Bau- und Freiflächenstruktur als auch der Gebäudehöhen und Geschossigkeiten des Ortes ab.

Aufgrund der entstehenden Grundstücksgrößen verbleibt die Grundflächenzahl unter den nach der BauNVO für allgemeine Wohngebiete höchstzulässigen Werten. Beschränkungen aufseiten der zulässigen Überbaubarkeit resultieren aus der Überlegung, bspw. aus ökologischen Gründen zu reduzieren.

### **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 fokussiert auf die Errichtung von Einfamilienhäusern, wie sie in der Ortslage typisch sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels drei zusammenhängender Baugrenzen festgelegt, welche umlaufend einen Abstand von 3 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen bzw. Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

### **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 sämtliche Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig, insbesondere Garagen, Carports oder Schuppen. Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.
- Zufahrten zu Stellplätzen (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

Mit der Freihaltung des straßenseitigen, leicht abfallenden Bauwuchs von festen baulichen Nebenanlagen soll die Ausgestaltung eines offenen und einsehbaren Straßenraums befördert werden. Grundsätzlich sind die Baufenster so dimensioniert, dass sich Garagen und alle Arten Zubehörbauten auf den privaten Grundstücken realisieren lassen.

## **2.2 MAßNAHMEN ZUR VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH HOCHWASSER UND STARKREGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

- Innerhalb des Wohngebiets sind bauliche oder technische Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser umzusetzen. Zur Rückhaltung auf Dach- oder Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sind Zisternen, Rigolen, Versickerungsmulden, Pflanzgruben o.ä. mit gedrosselter Einleitung in die öffentliche Kanalisation nach DWA A117 vorzusehen. Die Berechnung erforderlicher Volumina ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Anlage von technischen Einrichtungen zur (temporärer) Niederschlagswasserrückhaltung folgt dem gesetzlichen Anspruch, Regenwasser vorrangig an Ort und Stelle zu bewirtschaften. Dadurch werden negative Einflüsse auf den örtlichen Grundwasserhorizont, Abflussverschärfung und Einstaugefährdungen bei Starkregen weitestgehend reduziert. Während öffentliche hydraulische Systeme damit entlastet werden, kann die Verbringung des Niederschlagswassers auch beitragsrechtlich angerechnet werden.

Eine 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).

## 2.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a, b BauGB)

- Pflanzfestsetzung: Innerhalb der als Bauland (WA) ausgewiesenen Flächen und unter Beachtung des Landes-Nachbarrechts sind pro 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum 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.
- Pflanzbindung: Die öffentlichen Straßenraum vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten entsprechend zu schützen.
- Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes umzusetzen.

Grünordnerische Festsetzungen erscheinen vor dem Hintergrund allgemeiner und aktueller Umweltbedingungen geboten. Eine Mindestausstattung der Grundstücke mit Gehölzen wirkt der Lufterwärmung entgegen und sorgt für ein verbessertes Mikroklima auch durch Verdunstung. Dementsprechend sollen auch die Bäume entlang der Straße erhalten werden.

## 2.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden folgende Örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstambbauweise; 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 des 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, Abflussspitzen bei Starkregen entschärfen und Effekte starker Aufheizungen in Sommermonaten unterbinden.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

#### Schutzgebiete

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.

#### Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für archäologische oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind jedoch Funde (§ 16 DSchPflG), die auf kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler schließen lassen, der Archäologischen Denkmalpflege, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 17 DSchPflG). In diesem Fall ist für einen Vorhabenträger die Pflicht verbunden, die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen (§ 18 DSchPflG).

#### Altlasten, Bodenschutz, 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 Hauswänden (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).

## Elektrizitätsleitungen, 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 Leitungssachse) 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.

## 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" (LAI vom 28.08.2013) heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

## Bauliche Gestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte (nicht stark Licht reflektierende) Dachziegel, Dachpfannen und Schiefer sowie Metalleindeckungen und Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien oder Gründächer 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.

## **4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **4.1 PLANUNGSRECHT**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem 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 wird. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) nicht anzuwenden. Das Planvorhaben beansprucht weniger als eine zulässige Baufläche von 10.000 m<sup>2</sup>.

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.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

### **4.2 BODENORDNUNG**

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist nicht zwingend erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die jeweiligen Grundstücke als Teile des Flurstücks 52 vermessen werden.

### **4.3 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

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.

- Hinsichtlich der gesicherten Erschließung aller im Plangebiet gelegenen Bauflächen kann auf die vorhandene und öffentliche Verkehrsfläche zurückgegriffen werden; Veränderungen an der Straße sind nicht erforderlich.
- Elektrizität: Die elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt aus dem örtlichen Niederspannungsnetz. 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. Es ist sichergestellt, dass innerhalb der herzustellenden Leitungen eine ausreichende Löschwassermenge von 400 l/min über einen Zeitraum von 1 Stunde zur Verfügung steht.
- Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung: Das Niederschlagswasser wird gemäß der festgesetzten Konzeption innerhalb des Plangebiets dezentral zurückgehalten, gespeichert und gedrosselt über einen Notüberlauf dem vorhandenen Mischwassersammler zugeleitet.

### **4.4 KOSTEN UND FOLGEINVESTITIONEN**

Im Zuge dieses Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Kosten für ingenieurtechnische Planungen. Weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

## 5. ANLAGEN

### 5.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bek. vom 18.3.2021 (BGBl. I S. 540)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bek. vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bek. vom 31.1.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Landesnaturschutzgesetz vom 6.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3.2.2021 (GVBl. S. 66)

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)

Landesverordnung über den „Naturpark Vulkaneifel“ vom 07.05.2010

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