Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Gönnersdorf

Sitzungstermin: 29.03.2022
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 19:29 Uhr
Ort, Raum: Gönnersdorf, im Jugend- und Gemeindehaus

ANWESENHEIT:

Vorsitz

Herr Robert Simon	Erster Beigeordneter	Vertretung für Ortsbürgermeister Walter Schmidt

Mitglieder

Herr Reinhold Lenzen	2. Beigeordneter	
Herr Marcel Leuwer		
Herr Dietmar Schmidt		
Herr Arno Simon	3. Beigeordneter	
Frau Heike Simon		
Frau Sabine Simon		

Verwaltung

Herr Christian Diederichs	Protokollführung	

Fehlende Personen:

Vorsitz

Herr Walter Schmidt	Ortsbürgermeister	entschuldigt

Mitglieder

Herr Josef Vietoris		unentschuldigt

Die Mitglieder des Ortsgemeinderates Gönnersdorf waren durch Einladung vom 21. März 2022 auf Dienstag, den 29. März 2022 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gemacht. Gegen die ordnungsgemäße Einberufung wurden keine Einwendungen erhoben. Der Ortsgemeinderat war beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Einwohnerfragen
3. Bebauungsplan "Auf der Quert" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
4. Anfragen / Verschiedenes

Nichtöffentliche Sitzung

5. Niederschrift der letzten Sitzung
6. Finanzangelegenheiten
7. Anfragen / Verschiedenes

Zur Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben bzw. Ergänzungen, Änderungen und Dringlichkeitsanträge eingebracht.

Protokoll:

TOP 1: Niederschrift der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Gönnersdorf vom 18. Januar 2022 ist allen Ratsmitgliedern zugegangen. Es werden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorgebracht.

TOP 2: Einwohnerfragen

Sachverhalt:

Es werden keine Einwohnerfragen gestellt.

TOP 3: Bebauungsplan "Auf der Quert" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Vorlage: 2-3261/22/13-195

Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

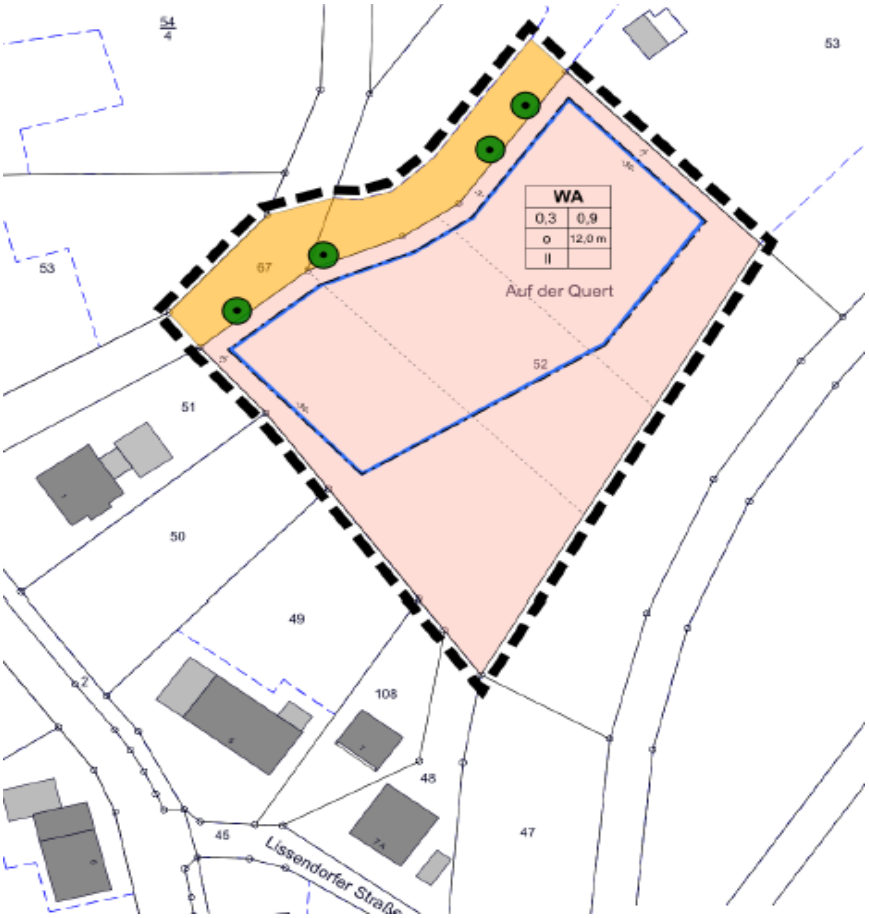
Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen. Nach Erkenntnis der Verwaltung liegen beifolgenden Personen Ausschließungsgründe vor:

Ratsmitglied Reinhold Lenzen

Diese Aufzählung erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, so dass alle Beteiligten ihre eigene Prüfung vornehmen sollten.

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Gönnersdorf hatte in seiner Sitzung am 15.09.21 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Quert“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gefasst, um der erhöhten Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus nachfolgendem Kartenausschnitt ersichtlich:



Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.09.2021 erfolgte die Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 03.11.2021 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
In der Sitzung am 18.01.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und aufgrund von Änderungen in der Höhenfestsetzung der Gebäude eine erneute Offenlage beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 31.01.2022 bis 03.03.2022 statt. Ort und Dauer der Auslegung waren am 21.01.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben müssen. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die eingegangenen Stellungnahmen sind aus der beiliegenden Übersichtskarte ersichtlich.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat Gönnersdorf nimmt die während der erneuten Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB vorgebrachten Stellungnahmen vollumfänglich zur Kenntnis. Diese führen nicht zu einer Änderung der Planung. Die Planunterlagen wurden dahingehend ergänzt.
Weiterhin beschließt der Ortsgemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes „Auf der Quert“ als Satzung und billigt die Begründung.
Die Verwaltung wird gebeten, den Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen sowie diejenigen Personen und Behörden, die Stellungnahmen vorgetragen haben, über das Ergebnis der Ratsentscheidung zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja: 6 Sonderinteresse: 1

TOP 4: Anfragen / Verschiedenes

Sachverhalt:

Kindergarten Jünkerath:
Besprechungstermin am 02.02.22 der Baulastträger (Jünkerath, Schüller, Feusdor, Esch und Gönnersdorf) wegen Umstellung der Beleuchtung auf LED. Der Umstellung wurde zugestimmt. Kosten für die Umstellung sind wohl nach ca. 5,6 Jahren amortisiert. Kosten sind im Haushaltsplan berücksichtigt.
Besprechungstermin am 21.02.22 der Baulastträger wegen Baukosten und Informationsfluss über Bautätigkeiten. Die Baukostenwaren waren mit 775.000 € kalkuliert. Bis jetzt sind aufgrund durch Materialpreissteigerung und schlechte Baugrundverhältnisse Mehrkosten von ca. 28.000 € angefallen. Die Baulastträger werden monatlich per Mail über den Baufortschritt von der Bauleitung informiert.
Gönnersdorf ist mit einem Anteil von 7,44 % an den Baukosten beteiligt. (Jünkerath 60,13%).

Radwegekonzept VG Gerolstein:
Infoveranstaltung am 03.02.22 in Jünkerath zum Radwegkonzept VG Gerolstein. Hier konnten die Vertreter der Gemeinden Vorschläge für ein zukünftiges Radwegenetz äußern. Diese wurden vom beauftragten Ingenieur Büro VIA in einer Karte eingearbeitet und werden in den nächsten Wochen abgefahren.

Artenschutzgutachten Duppacher Rücken:
Wie am 08.02.22 per Mail informiert macht die Firma Kever ein Artenschutzgutachten für ein evtl. Windpark auf dem Duppacher Rücken. Für die Gemeinden ist dieses Gutachten Kosten- und verpflichtungsfrei.

Aufnahme der Hochwasserschäden:
Am 22.02.22 wurden die Wege mit Hochwasserschäden mit Herrn Schneider vom Büro Scheuch aus Prüm abgefahren und begutachtet. Die meisten Wege waren zu diesem Zeitpunkt schon wieder instandgesetzt.

Wasseraustritt aus Bankett nach Verlegung Wasserleitung:
Oberhalb des Hof Rothenstück (Vietoris) tritt aus dem Bankett in dem die Wasserleitung verlegt wurde nach Regenfällen Wasser aus und läuft dann über die Fahrbahn. Am 02.03.22 fand ein Ortstermin mit den VG-Werke und Baufirma statt bei dem beschlossen wurde den Bereich zu öffnen und nach Ursachen für das Austreten herauszufinden. Zwischenzeitlich wurde von der Baufirma in dem Bankettbereich das vorhandene Material gegen Grobschlag ausgetauscht.

Neue Gemeindearbeiter:
Für die Arbeiten am Friedhof konnten wir Silvia und Walter Heinzen gewinnen. Mit Josef Hoffmann, der die Arbeiten bis lange gemacht hat, haben wir uns am 18.03.22 Einweisungstermin für die Übergabe der Arbeiten vor Ort getroffen. Zusätzlich zu den Arbeiten am Friedhof sollen die beiden auch die Mäharbeiten an der Grillhütte erledigen.

Stromkabelverlegung:
Für die Stromversorgung des Funkmastes oberhalb des alten Wasserhäuschen wird im Bankettbereich der Fahrbahn eine neue Stromleitung verlegt. Dafür muss die Fahrbahn bei der Einmündung zum Sportplatz gekreuzt werden. Hier wird die Fahrbahn in dem Bereich geöffnet wo bereits jetzt auch eine Leitungskreuzung vorhanden ist damit nicht weitere Aufbrüche in die Fahrbahn kommen.

E-Bike Ladestation
Vom RWE bekommen wir eine kostenlose E-Bike Ladestation (Wert ca. 500 €). Vorschlag für die Örtlichkeit wäre die Installation am Gemeindehaus. Am Radweg soll dann mit Schilder auf die Ladestation hinweisen.

Abstimmung weitere Termine für Gemeinderatssitzung:

Vorschlag	Gemeinderatssitzung	Beigeordneten-Vorgespräch
	28.06.22	07.06.22
	04.10.22	13.09.22
	06.12.22	08.11.22

Dorf-Aktionstag am 23.04.22

Vorschläge für mögliche Aktionen:

RM Lenzen – Heckenschnitt unterhalb der Grillhütte

RM Sabine Simon – Beschnitt der Obstbäume

RM Arno Simon – Erneuerung Beschilderung Wanderwege (Anstrich etc)

RM Schmidt – Anstrich Holz-Zaunanlage Friedhof

Bürgerentscheid am 12.06.22 wegen Biotonne

Evtl. ein Wahllokal in Lissendorf für Birgel, Lissendorf und Gönnersdorf zusammen würde vom Gönnersdorfer Gemeinderat angestrebt.

Für die Richtigkeit:

gez. Robert Simon
Robert Simon
(Vorsitzender)

gez. Christian Diederichs
Christian Diederichs
(Protokollführer)

Aufstellung Bebauungsplan „Auf der Quert“ der Ortsgemeinde Gönnersdorf (gem. § 13 b BauGB) Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – erneute Auslegung

Vor Eintritt in diesen Tagesordnungspunkt wurde geprüft, ob keine Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO vorliegen.

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und benachbarte Gemeinden haben keine Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen – Beschlussfassung nicht erforderlich:

- Amprion, 01.02.2022
- Forstamt Gerolstein, 28.01.2022
- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation RLP, 31.01.2022
- DLR Eifel, 27.02.2022
- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 07.02.2022
- Westnetz GmbH, 01.02.2022
- Handwerkskammer, 19.01.2022
- Landwirtschaftskammer, 16.02.2022
- Vodafone GmbH, 03.03.2022
- Telekom, 27.01.2022
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, 25.02.2022
- IHK Trier, 25.02.2022
- Kreisverwaltung Vulkaneifel, 02.03.2022

Die nachfolgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken bzw.

Anregungen vorgetragen, gaben jedoch Hinweise:

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, 28.01.2022

„In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden.“

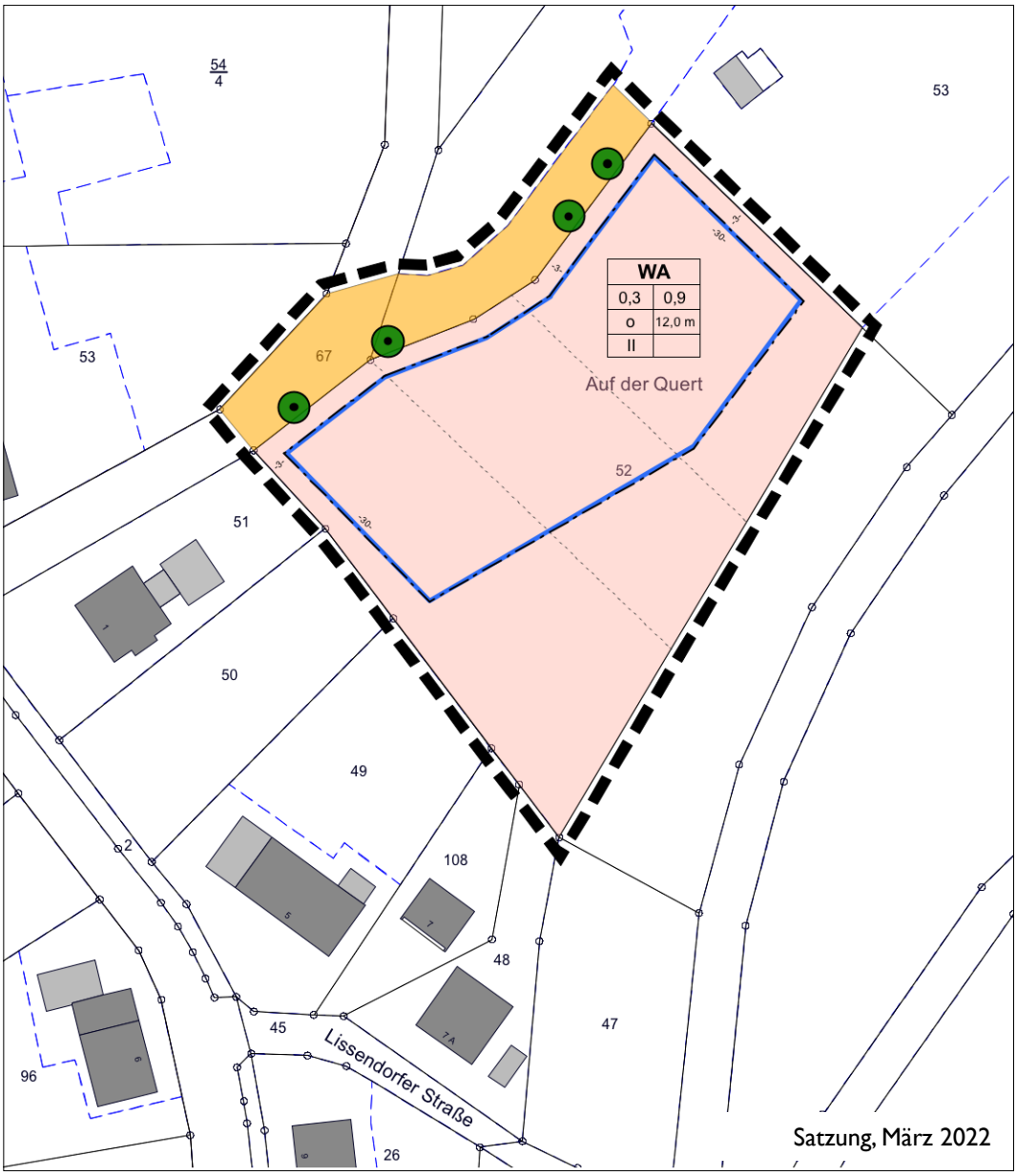
(Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen dahingehend ergänzt.)

SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, 15.02.2022

„im Nordwesten des Plangebietes kann nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser abfließen, dass sich entlang zweier Tiefenlinien konzentriert, die südwestlich des Plangebietes zusammenlaufen (Starkregeninfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen). Über die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf den Privatgrundstücken hinaus wird aus Sicht der Starkregenvorsorge empfohlen:
- Bei der Erschließung des Gebietes dafür Sorge zu tragen, dass oberflächlich abfließendes Wasser auf öffentlichen Flächen schadlos in Richtung des nördlich verlaufenden Baches abgeleitet werden kann.
- Für die potentiell betroffenen Grundstücke auf angepasste Bauweise oder entsprechenden Objektschutz hinzuweisen.

(Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen um den Unterpunkt „Starkregenvorsorge“ ergänzt.)

Bebauungsplan „Auf der Quert"
Ortsgemeinde Gönnersdorf



Textliche Festsetzungen/ Begründung

Bebauungsplan „Auf der Quert"
Ortsgemeinde Gönnersdorf

Satzung, März 2022

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Gönnersdorf
VGV Gerolstein

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
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

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung 4

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung und städtebauliche Konzeption 4

1.3 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben 4

2. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE 8

4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Planungsrecht 10

4.2 Bodenordnung 10

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung 11

4.4 Kosten und Folgeinvestitionen 11

5. ANLAGEN

5.1 Rechtsgrundlagen 11

5.2 Entwässerungskonzept, VG-Werke 12/2021 A

1. EINLEITUNG

1.1 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 sogenannten beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GEBIETSBESCHREIBUNG

Der Bebauungsplan „Auf der Quert" umfasst mit seinem ca. 0,5 ha großen Geltungsbereich jeweils Teilflächen der Flurstücke 52 (künftige Baufläche) sowie 53 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 Alleenbäume entlang der Straße.

1.3 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. Zudem zählt sie zu den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz, ist jedoch nicht mit der Schwerpunktfunktion „Wohnen“ ausgewiesen *(vgl. Flächennutzungsplan)*.

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 be-

absichtigt, eine Teilfläche der Flurstücke 53 (künftige Baufläche) 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 12,0 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).

- Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

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

Aufgrund der entstehenden Grundstücksgrößen verbleibt die Grundflächenzahl unter den nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten Orientierungswerten. 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 Bauwichs 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 auf den privaten Grundstücken 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. Zur Bemessung des Rückhaltevolumens ist zunächst von einem Volumen von 50 l/m² befestigter Fläche ohne Ansatz einer Versickerungsrate auszugehen.

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 (Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße) 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 m² 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-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, -beete 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). Im Sinne jener Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht ist die Direktion Landesarchäologie Koblenz mit einem Vorlauf von zwei Wochen über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren.

Altlasten, Bergbau, 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.

Wie eine Prüfung ergab, liegt der ausgewiesene Bebauungsplan "Auf der Quert" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenem Bergwerksfeldes "Makarius". Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

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).

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 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.

Emissions-/ Immissionsschutz

Anlagen wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG 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.

Starkregenvorsorge

Im Nordwesten des Plangebietes kann nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser abfließen, dass sich entlang zweier Tiefenlinien konzentriert, die südwestlich des Plangebietes zusammenlaufen (Starkregeninfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen). Über die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf den Privatgrundstücken hinaus wird aus Sicht der Starkregenvorsorge empfohlen, bei der Erschließung des Gebietes dafür Sorge zu tragen, dass oberflächlich

abfließendes Wasser auf öffentlichen Flächen schadlos in Richtung des nördlich verlaufenden Baches abgeleitet werden kann.

Hinsichtlich des privaten Objektschutzes sind für potentiell betroffene Grundstücke gemäß § 5 Abs. 2 WHG folgende Hinweise zu beachten: Gegen Eintritt insbesondere von Oberflächenwasser sind Lichtschächte druckwasserdicht zu montieren und ggf. mit hochwasserdichten, selbstschließenden Kellerfenstern auszustatten. Aufkantungen oder Schwellen auch bei Kellertreppen sollen bis auf ca. 15-30 cm über Oberkante Gelände ausgeführt und bodengleiche Eingänge vor Türen und Fenstern im Erdgeschoss vermieden werden. Das fertige Gelände sollte grundlegend kein Gefälle zum Gebäude hin aufweisen. Auf tiefliegende Garagen ist zu verzichten oder diese alternativ mit ausreichend bemessenen Abläufen zu versehen. Grundsätzlich ist eine fachgerechte Dränage gemäß DIN 4095 zu planen und zu bemessen; es sind Rückstauklappen oder -verschlüsse oberhalb der Rückstauebene (öffentliche Kanalisation) einzubauen (vgl. Handlungsempfehlungen in Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge, BBSR, Bonn 2018).

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 § 13b BauGB im beschleunigten 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 m².
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 werden die jeweiligen Parzellen als Teile des Flurstücks 52 vermessen.

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 öffentliche Verkehrsfläche zurückgegriffen werden. Die Straße muss jedoch für Feuerwehrfahrzeuge leicht befahrbar sein. Die erforderlichen Breiten und Kurvenradien können der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entnommen werden. Jene Maßen sind noch die Breiten für Begegnungsverkehr zumindest mit Pkw zuzurechnen. Nach Messungen der Feuerwehr ist bei geradlinigen Straßen eine Fahrbahnbreite von 5,00 m erforderlich, damit der vorgenannte Begegnungsfall zügig ablaufen kann.

- 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 über einen herzustellenden Hydranten innerhalb der herzustellenden Leitungen eine ausreichende Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.

- Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung: Das Schmutzwasser wird mittels herzustellender Hausanschlüsse dem Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße zugeführt. Das Niederschlagswasser wird gemäß der oben festgesetzten Konzeption (VG-Werke, 12/2021) innerhalb des Plangebiets auf den privaten Grundstücken dezentral zurückgehalten, gespeichert und gedrosselt über einen Notüberlauf dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet.
  Art und Ausführung der jeweiligen Anlagen sind frei zu wählen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit einer verhältnismäßig geringen Deckschicht aus Oberboden (20-40 cm) zu rechnen ist. Im Bereich des Friedhofs konnten darunter bis auf einer Tiefe von 2,00 m Lehmschichten festgestellt werden, sodass eine vollständige zentrale Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich erscheint.

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)

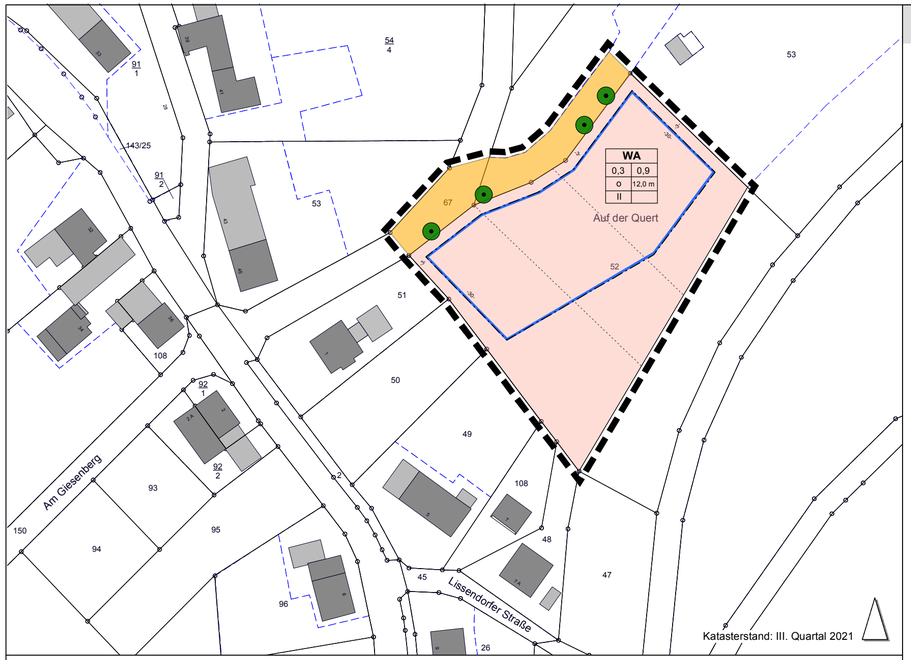
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3.2.2021 (GVBl. S. 66)

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 11



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat hat am 15.09.2021 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 24.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat hat am 15.09.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 04.10. bis 03.11.2021 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.09.2021 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 01.10.021 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 ausgefertigt. 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

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

GRENZEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

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)

0,3	Grundflächenzahl
0,9	Geschossflächenzahl
12,0	max. Firsthöhe (m) über OK Bezugspunkt (Straßenmitte)
II	Anzahl max. zulässiger Vollgeschosse

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

o	offene Bauweise
	Baugrenze

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

öffentliche Verkehrsfläche

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

Erhalt von Bäumen

PLANZEICHEN ALS HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9 — Gebäude, Hausnummer (Bestand)

319 — Flurstücksgrenze, Nutzungsgrenze
Grenzpunkt, Flurstücksnummer (Bestand)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
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 12,0 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).

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 auf den privaten Grundstücken 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. Zur Bemessung des Rückhaltevolumens ist zunächst von einem Volumen von 50 l/qm befestigter Fläche ohne Ansatz einer Versickerungsrate auszugehen.

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 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, -beete 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 (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 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).

Emissions-/Immissionsschutz: Anlagen wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG 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 Schallleistungspegel 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)

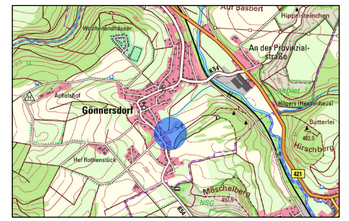
Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl 2006, S. 447)

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: Januar 2022 (2. Entwurf)

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

Maßstab 1: 1.000 (im Original)
0 5 10 20 25 50 75m

Ortsgemeinde Gönnersdorf
Verbandsgemeindeverwaltung
Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
rathaus@gerolstein.de

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Freier Stadtplaner (AK BW, RP)
Unterm Georgenberg 21
72762 Reutlingen

07121/ 89761820
boeffgen@t-online.de