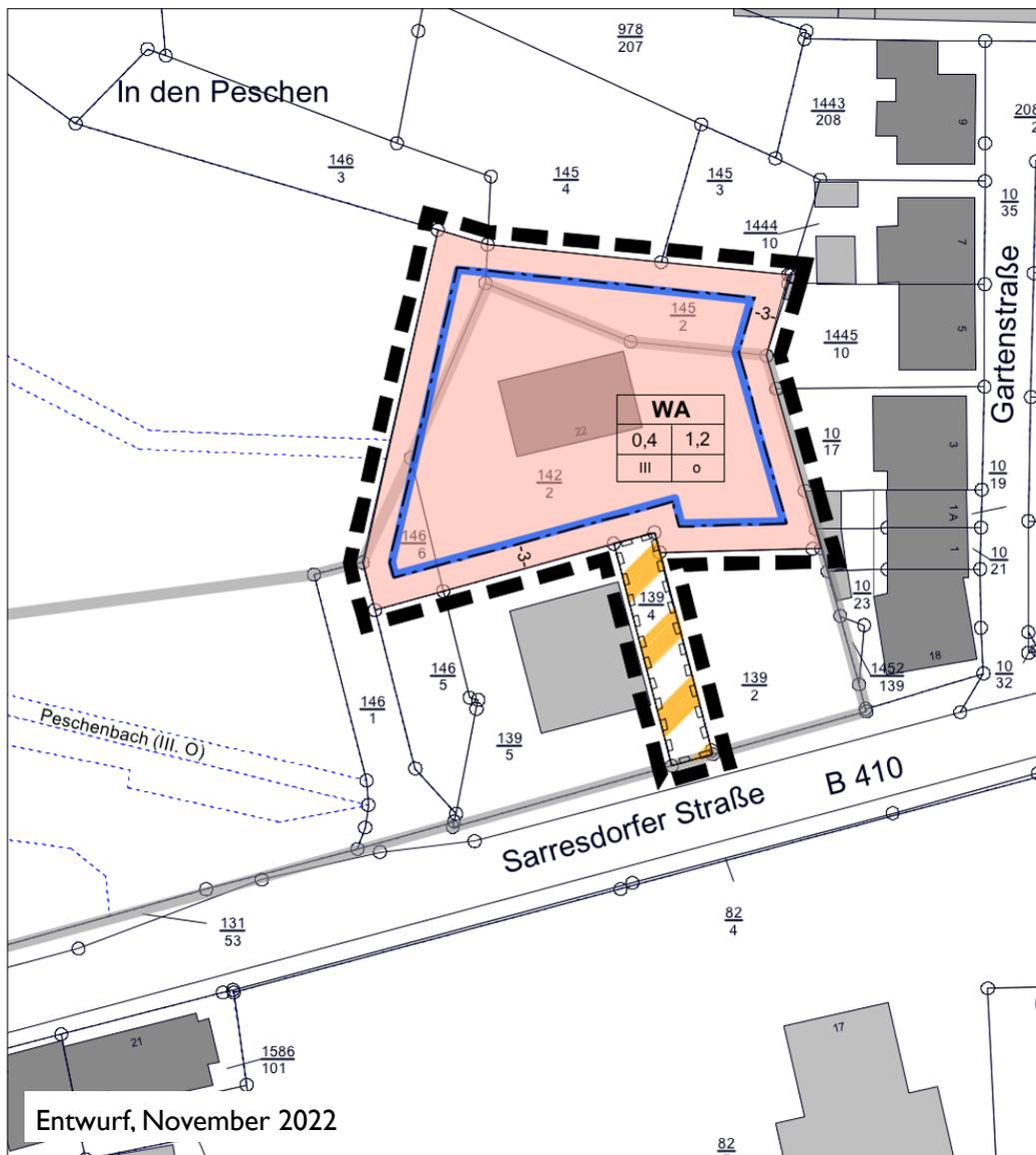


**Bebauungsplan
 "Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 3. Änderung"
 Stadt Gerolstein**



**Bebauungsplan
"Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 3. Änderung"
Stadt Gerolstein**

Entwurf, November 2022

Auftraggeber:

Stadt Gerolstein
Verbandsgemeindeverwaltung

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

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

Unterm Georgenberg 21
72762 Reutlingen

0160/ 6005588
boeffgen@t-online.de



I. EINLEITUNG

| | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Anlass und Ziel der Planaufstellung | 4 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 | Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben | 4 |

2. FESTSETZUNGEN UND PLANINHALT

| | | |
|-------|--|----|
| 2.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.1.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 5 |
| 2.1.4 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 6 |
| 2.1.5 | Verkehrsflächen | 6 |
| 2.1.6 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen | 6 |
| 2.1.7 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 6 |
| 2.1.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 6 |
| 2.2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 7 |
| 2.3 | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 7 |
| 2.4 | Verwirklichung und Auswirkungen der Planung | |
| 2.4.1 | Bodenordnung | 9 |
| 2.4.2 | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 2.4.3 | Planungsrecht | 9 |
| 2.4.4 | Kosten und Folgeinvestitionen | 10 |

3. ANLAGEN

| | | |
|-----|--|----|
| 3.1 | Rechtsgrundlagen | 10 |
| 3.2 | Ursprungsfassung des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 1. Änderung“ | 12 |

I. EINLEITUNG

I.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Ausgehend von den Überlegungen des Eigentümers, auf seinem Grundstück zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, ist eine partielle Änderung des Bebauungsplans "Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 1. Änderung". erforderlich.

Grund hierfür ist der Umstand, dass die Festsetzungen der seit 2008 rechtskräftigen, ursprünglichen Planfassung einem potentiellen Baugesuch widersprechen. Dies betrifft neben der Vergrößerung des Geltungsbereichs die Änderung von Baugrenzen als auch die Festsetzung einer Zufahrt.

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung, da u.a. die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden und die Konzeption auf eine Nachverdichtung fokussiert.

I.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 3. Änderung“ umfasst mit seinem rund 1.760 m² großen Geltungsbereich die Flurstücke 139/4, 142/2, 145/2 und 146/6 der Gemarkung Gerolstein, Flur 6 (Stand III. Quartal 2022). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass einerseits mit zwei zusätzlichen Flurstücken das bisher festgesetzte Wohngebiet erweitert und entlang der eigentumsrechtlichen Situation arrondiert. Andererseits wird nach zwischenzeitlicher Neuvermessungen mit dem privaten Flurstück 139/4 als zentrale Zufahrt die Anbindung an die Sarresdorfer Straße gesichert. Bereiche des Sondergebiets Museum verbleiben ansonsten unberührt.

Der Eigentümer beabsichtigt die Freilegung des Grundstücks, da eine Sanierung des bestehenden Gebäudes wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche eine höhere Ausnutzung gewährleistet.

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | nach Grundstückszusammenlegung (Lageplan, 07.12.2021) | 1.629 m ² |
| Verkehrsfläche | Zweckbestimmung Zufahrt, Erschließung | 130 m ² |

I.3 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben

• Landes- und Regionalplanung

Von der Planänderung werden keine geltenden bzw. geänderten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung berührt.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen darauf Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gerolstein stellt den zu ändernden Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

Der Bebauungsplan weicht in der Festsetzung eines Wohngebiets somit nicht von den Darstellungen des FNP ab, so dass er gemäß § 8 Abs. 1 BauGB als aus diesem entwickelt gilt.

2. FESTSETZUNGEN UND PLANINHALT

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

Innerhalb des relativ kleinen Geltungsbereichs zielt die planerische Intention eines allgemeinen Wohngebiets auf die Errichtung zumindest eines Wohngebäudes. Die benannten Ausnahmen innerhalb des Gebiets-typs zielen auf die Zulässigkeit solcher Anlagen und Betriebe, die ansonsten die Wohnruhe nicht stören. Unter diesem letzten Aspekt ausgeschlossen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die weder im Gebiet erforderlich oder städtebaulich sinnvoll, noch gewünscht sind.

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

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Berechnung der Grundflächen ist die mit Signatur gekennzeichnete Baufläche.
- Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen sind höchstens III Vollgeschosse (gem. BauO) zulässig.

Im Baugebiet gilt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine für allgemeine Wohngebiete orientierende Grundflächenzahl von 0,4 unter Anwendung der sog. Mitrechnungsregel. Die Flächen für die interne Wegeführung, Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten dürfen somit zu einer Überschreitung der für die Hauptnutzung festgesetzten GRZ führen. Mit einer GFZ von 1,2 ist somit die Möglichkeit eines dritten Vollgeschosses gemäß LBauO gegeben.

Kriterium für die Höhenentwicklung baulicher Anlagen mittels Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit ist die Berücksichtigung der Nachbarbebauung, womit sich künftige Gebäude in das Ortsbild einpassen und mehr Wohnraum pro Grundfläche geschaffen werden kann.

2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- Innerhalb des Gebiets wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschiebe.

Die festgesetzte offene Bauweise (max. 50 m Länge, Einhaltung von Bauwichen) ergibt sich gewissermaßen zwangsläufig aus der Größe der nutzbaren Baufläche und entspricht dem baulichen Umfeld.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels eines zusammenhängenden, gegenüber der Vorläuferplanung erweiterten Baufensters festgelegt, welches gemäß LBauO mindestens 3,0 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen einhält. Abhängig von ihrer Höhe können Bauvorhaben i.d.R. ohne die Eintragung einer Baulast zur Wahrung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände realisiert werden.

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

- Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO allgemein, Anlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Ebenfalls sind Stellplätze und Garagen (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Grundsätzlich ist das Baufenster so geschnitten, dass sich darin auch Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) und Stellplätze verwirklichen lassen. Bei künftigen Bauvorhaben könnten jedoch funktionale Einrichtungen oder Zubehör (Trafostationen) erforderlich werden, deren konkreter Bedarf bei Planlegung noch nicht abschätzbar ist.

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

- Festgesetzt wird eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“.

Für die Erschließung des im WA gelegenen Baugrundstücks wird eine dem Bestand entsprechende Zufahrt dauerhaft gesichert.

2.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Zugunsten der Versorgung von im WA gelegenen Grundstücken mit unterirdischen technischen Medien wird die Zufahrt (Flst. 139/4) mit einem Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht (GFL) belastet. Die Fläche des GFL ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

2.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zulässig sind Vorhaben, deren Außenbauteile (Fenster, Lüftungseinrichtungen) über eine ausreichende Mindestschalldämmung gegen Außenlärm verfügen. Der Nachweis erfolgt gemäß DIN 4109:2018 (Schallschutz im Hochbau; Tabelle 8) unter Zuhilfenahme eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 65 dB(A). Ebenso sind Balkone, Loggien und Terrassen tags (6:00 bis 22:00 Uhr) durch passive Schallschutzvorkehrungen, wie z.B. durch Verglasungen vor Lärm zu schützen. Schlafräume sind nach Möglichkeit auf der schallabgewandten Seite der Gebäude vorzusehen.

Zulässig sind auch Vorhaben, bei denen für den konkreten Einzelfall im Rahmen eines fachgutachterlichen Nachweises die Tauglichkeit der Außenbauteile aufgezeigt werden kann. Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird (*s. Anlagen*).

Im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans ist gemäß früherer Schallgutachten ein Lärmpegelbereich (LPB) III in einer Entfernung von 35 m ab Fahrbahnrand festgesetzt. Die zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen resultieren somit aus den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Wirkungsbereich lärmintensiver Emissionsquellen, wie sie die Sarresdorfer Straße (B 410) mit ihrem hohen Fahrzeugbesatz darstellt.

Zudem handelt es sich i.S.d.TA Lärm bei dem südlich gelegenen, gewerblich genutzten Gebäude Sarresdorfer Straße 22a um ein Café- und Verkaufspavillon für Bäckereierzeugnisse, deren Öffnungszeiten werktags jeweils um 05:30 Uhr und sonntags um 07:00 Uhr beginnen. Damit fallen die Betriebszeiten sowohl teilweise in den nach der zur Beurteilung maßgebenden TA Lärm 98 festgelegten Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr, Nr. 6.4 TA Lärm) als auch in die u.a. für allgemeine Wohngebiet festgelegten ruhebedürftigen Zeiten (werktags von 06:00-07:00 Uhr, sonntags von 06:00-09:00 Uhr, Nr. 6.5 TA Lärm). Als wesentliche Lärmquellen ist hierbei sowohl von (kurzzeitigem) Anlieferverkehr als auch von den Verkehrsbewegungen auf dem zugehörigen Parkplatz auszugehen (s. Hinweise).

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

- Innerhalb des Wohngebiets sind mindestens 3 Laub- oder Obstgehölze klimaverträglicher, standortgerechter und vorzugsweise heimischer Arten anzupflanzen. Die Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Baumfällungen dürfen gem. LNatSchG in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. nicht vorgenommen werden.

Naturschutzfachliche Maßnahmen sind zwar im vereinfachten Planverfahren nicht zwingend erforderlich, doch schafft beispielsweise eine Mindestausstattung an Gehölzen biologische Qualitäten hinsichtlich der Avifauna. Zudem wird das Mikroklima vor Ort durch Verschattung und Verdunstung unterstützt.

2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstambbauweise sowie auch deren äußere Verkleidung mit Holzplatten, Schalung o.ä. (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).
- Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, wassergebundene Decke. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen (auch ggf. Lärmschutz südlich) bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 zulässig. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,1 m aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

Der Ausschluss von Holzblockhäusern rechtfertigt sich durch die innerörtliche Lage des Grundstücks; eine diesbezügliche Präzedenz soll auch mit Verweis auf den gegenüberliegenden Denkmalschutzbereich ausdrücklich vermieden werden.

Der Ausschluss vollflächig versiegelter Oberflächen soll den örtlichen Grundwasserhaushalt schonen und soweit wie möglich die Funktionen des Bodens erhalten. Eine naturnahe Ausgestaltung von Frei- und Gartenflächen zielt auf eine Mindestausstattung zugunsten der Biodiversität.

Im weitesten Sinne damit zusammenhängend begründet sich auch der Ausschluss massiver Mauern als Einfriedung. Diese sind auch aus ästhetischer Sicht abzulehnen.

2.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

• Denkmalschutz

Aus erdgeschichtlicher Gesichtspunkten handelt es sich im Plangebiet um potenziell fossilführende Gesteine. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/ Abteilung Erdgeschichte ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1-3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG); über den Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig (Anzeige 4 Wochen vorher an erdgeschichte@gdke.rlp.de) zu informieren.

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlichen Produktionsteil (pars rustica) einer großen römischen Gutsanlage (villa), deren Hauptgebäude und Verwaltergebäude zu Beginn des 20. Jh. teilweise archäologisch untersucht wurden (Südlich der Sarresdorfer Straße gelegene Teile des Hauptgebäudes sind durch ein Grabungsschutzgebiet § 22 DSchG geschützt). Zudem liegt das Plangebiet nur wenig östlich der ehemaligen Kirche der bereits im 8. Jh. nachgewiesenen und wüst gefallenen Siedlung Sarresdorf, so dass es als nicht unwahrscheinlich anzusehen ist, dass sich auch Funde der mittelalterlichen Siedlung in dem Plangebiet befinden.

Lediglich für die Bereiche, in denen durch die Errichtung von Bestandsgebäuden die archäologischen Funde bereits zerstört sein sollten, wird eine Überplanung als unkritisch angesehen. Um zu ermitteln, in welchem Umfang von der Planung archäologische Funde betroffen sind, sind die noch nicht gestörten Bereiche des Plangebiets durch von der Landesarchäologie begleitete Baggersondagen im Rahmen einer bodendenkmalpflegerischen Sachverhaltsermittlung zu untersuchen. Dies ist in den Bauzeitenplänen zu berücksichtigen. Die Baggersondagen sind frühzeitig (mindestens 8 Monate vorher) mit der Landesarchäologie Trier sachlich und fachlich abzusprechen. Es sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass der Veranlasser archäologischer Maßnahmen gemäß § 21 Abs. 3 DSchG auch an deren Kosten beteiligt werden kann.

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG).

• Bodenschutz, Geologie und Hydrologie

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet selbst ist nicht bekannt. Auf dem südlich an den BPlan angrenzenden Flurstück 139/5, Flur 6 wird eine Bodenschutzfläche derzeit nach abgeschlossenen Dekontaminationsmaßnahmen als nicht altlastverdächtiger Altstandort (ehem. Tankstelle) geführt.

Die Einstufungen, Eingrenzungen und die Festlegungen sind auf Grundlage der der SGD Nord, Reg. WAB Trier vorliegenden Gutachten und Unterlagen und unter zu Grundelegung der maßgebenden Nutzung im Sinne von § 4 Abs. 4 BBodSchG durchgeführt worden. Aufgrund nie ganz auszuschließender Unzulänglichkeiten (Lücken oder Fehler) in den Bearbeitungsschritten von der historischen Recherche bis zur Sanierungsdurchführung und Abnahme sind die Gutachten mit einem Erkundungsrisiko behaftet, so dass ein Restrisiko

auf unentdeckte Kontaminationen besteht. Sollten daher 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 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.

Der Vorhabenbereich befindet sich im Mineralwasserbildungsgebiet der Gerolsteiner Brunnen GmbH, dort innerhalb des festgelegten Zentralbereichs („Innerer Bereich“). Es handelt sich hierbei um eine vereinfachte fachliche Umschreibung des jeweiligen Mineralwasserbildungs- bzw. -einzugsgebiets. Eine Rechtsverordnung (RVO) mit konkreten Verbotstatbeständen analog zu Wasserschutzgebieten besteht wegen des Fehlens der gesetzlichen Voraussetzungen für das Mineralwassereinzugsgebiet indes nicht. Die vorgenannte raumordnerische und wasserwirtschaftliche Festlegung des Mineralwasserbildungsgebiets steht der Planung nicht entgegen, sofern folgende fachlichen Aspekte berücksichtigt werden:

- Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung,
- Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung, bzw. ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung,
- Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen und nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nach wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen: Rückhaltung/Versickerung vor Ableitung,
- Verbot von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) im Mineralwassereinzugsgebiet-Zentralbereich, insbesondere stellt dabei die Bohrung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen eine erhöhte Gefährdung dar und die Errichtung solcher Anlagen ist daher im Zentralbereich (inneren Bereich) des Mineralwassergewinnungsgebiets vorsorglich nicht zulässig,
- Heizölverbraucheranlagen und Lagerung von Heizöl nach den Vorschriften der geltenden AwSV (insbesondere wiederkehrende Prüfungen).

• Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte Dachziegel/ -pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen auch in Kombination mit Anlagen für die Nutzung solarer Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich ansonsten 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.

• Elektrizitäts- und Telekommunikationsversorgung

Für ggf. 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 dem Versorger abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/ vorhandenen Leitungen und Telekommunikationslinien sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten. Ähnliches gilt für vorhandene Gasleitungen.

• Schallschutz

Auch im Sinne des anlagenbezogenen Immissionsschutzes durch Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Betriebsstätte (Verkauf von Backwaren, Café) werden verschiedene Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ verbindlich festgesetzt. Städtebauliche Intention bei der Führung von überbaubaren Grundstücksgrenzen ist es, die Wohnnutzung im Norden des Grundstücks zu platzieren, um – neben dem größeren Abstand zu Verkehr und Verkaufstätte – die attraktivere Südseite als Aufenthaltsfläche gestalten zu können. Entlang der südlichen Baugrenze sollten daher Nebenanlagen (Schuppen, Garagen etc.) als zusätzliche Abschirmung Aufstellung finden.

Aufgrund des planungsrechtlich verankerten Schutzes vor Verkehrslärm (60 dB(A) tags) ist davon auszugehen, dass durch kurzzeitige Belieferung bedingte Immissionswerte (IRW, gem. Tab. 6 zu Nr. 6.1 TA Lärm) von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Zudem erlaubt die TA Lärm kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, womit mögliche Beurteilungspegel vor 6.00 Uhr abgedeckt werden. Es steht dem künftigen Bauherrn frei, zur Steigerung der Wohnruhe TA-Lärm-konforme Schallschutzmaßnahmen in Form von Prallscheiben oder Hamburg HafenCity-Fernstern zu ergreifen.

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 bzw. 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 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) heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

• Starkregenvorsorge und Oberflächengewässer

Auf das Plangebiet läuft von Nordwesten eine Linie der Abflusskonzentration nach Starkregen zu, die im Planbereich etwa dem Verlauf des nördlichen Arms des Peschenbachs folgt. Der Süden des Plangebiets und die Zufahrt zur Sarresdorfer Straße liegen im Wirkungsbereich potentieller Überflutung an Tiefenlinien (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen).

Zudem besteht die Möglichkeit von Hochwassersituationen entlang des Peschenbachs (Gewässer III. Ordnung). Mit Verweis auf § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) ist zur Verminderung oder Vermeidung von Schäden durch Hochwasser und Starkregenabflüsse auf eine hochwasserangepasste Bauweise (nicht i.S.d. BauNVO) zu achten, wie z.B. Abdichtung der Gebäudehülle; Einbau einer Rückstausicherung zur Kanalisation, Verzicht auf Lichtschächte, druckfeste Fenster u.a.

Zum Zeitpunkt der Planlegung befindet sich ein Konzept zur Renaturierung des Peschenbachs in Bearbeitung. Dieses sieht ein „Abklemmen“ des nördlichen Arms des Gewässers im Zuge der Schaffung zusätzlichen Retentionsraums vor. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 67 WHG (hier: Beseitigung eines Gewässers) durchzuführen.

2.4 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.4.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist nicht erforderlich, da sich die vom allgemeinen Wohngebiet betroffenen Flurstücke in privatem Besitz befinden; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst. Auf Grundlage eines vorliegenden Lageplans (Corres, 07.12.2021) beantragt der Eigentümer die Grundstückszusammenlegung beim Grundbuchamt.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Notwendige Arbeiten an Versorgungsanlagen bzw. deren Erweiterungen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

- **Elektrizität/ Telekommunikation:** Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt über einen Hausanschluss aus dem örtlichen Niederspannungsnetz. Die Verlegung evtl. erforderlicher Telekommunikationslinien (Kabel, DSL) erfolgt in enger zeitlicher Abstimmung mit den berührten Leitungsträgern.
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz. Es ist sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.
- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt mittels Anschluss an die in der Sarresdorfer Straße verlaufenden öffentlichen Sammler.
Zur hydraulischen Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme werden dezentrale Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung mit ggf. gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers nach DWA A117 erforderlich (z.B. Zisternen, Mulden), da eine Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal nicht erfolgt. Überschüssiges Niederschlagswasser, welches nicht zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung gebracht werden kann, ist nach vorheriger Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde in den Pechenbach einzuleiten.

2.4.3 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird gemäß § 13a 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 unterschreitet deutlich die zulässige Baufläche von 20.000 m² und steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

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 I zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

2.4.4 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge der Baureifmachung des Gebiets entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische Planungen sowie für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche vom Grundstückseigentümer übernommen werden. Weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

3. ANLAGEN

3.1 Rechtsgrundlagen (jeweils in der bei Aufstellungsbeschluss geltenden Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.3.2021 (BGBl. I S. 540)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.1.1994 (GVBl. S. 154)

Landesstraßengesetz in der Fassung vom 1.8.1977 (GVBl 1977, S. 273)

Landesnaturschutzgesetz vom 6.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Denkmalschutzgesetz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159)

Nachbarrechtsgesetz vom 15.6.1970 (GVBl. 1970, S. 198)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)

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

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.7.2005 (GVBl. S. 302)

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

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Maßgebliche Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Tabelle 8

| Lärmpegelbereich -LPB- | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ / dB(A) | Raumart | |
|---------------------------|---|---|--|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ [dB] | Büroräume ¹⁾ und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ [dB] |
| I | bis 55 | 30 | -- |
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 45 | 40 |
| VI | 76 bis 80 | 50 | 45 |
| VII | > 80 | ²⁾ | 50 |

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

3.2 URSPRUNGSFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS "SARRESDORFER STRASSE/ LINDENSTRASSE, I. ÄNDERUNG"

