

# Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend  
nichtöffentliche Sitzung des  
Ortsgemeinderates

15.02.2024



# DER ERSTE BEIGEORDNETE DER ORTSGEMEINDE OBEREHE-STROHEICH

1. Beigeordneter Dominik Kaiser, Gartenstraße 25, 54578 Oberehe-Stroheich

Bearbeiter: Antonia Carl  
Tel.:  
Fax: (0 65 91) 13-1 9000  
E-Mail: antonia.carl@gerolstein.de

An alle Mitglieder  
des Ortsgemeinderates  
Oberehe-Stroheich

Oberehe-Stroheich, 07.02.2024

## Sitzung des Ortsgemeinderates

### EINLADUNG

zu einer öffentlichen und anschließend nichtöffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich am

**Donnerstag, 15.02.2024 um 19:00 Uhr  
in Oberehe-Stroheich, Bürgerhaus Oberehe.**

Folgende Punkte habe ich für die Tagesordnung vorgesehen:

### TAGESORDNUNG

#### Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Einwohnerfragen
3. Annahme von Zuwendungen
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ehemaliges Jagdhaus Stroheich" - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
5. Informationen des Ersten Beigeordneten

#### Nichtöffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Grundstücksangelegenheiten
3. Informationen des Ersten Beigeordneten
4. Anfragen, Verschiedenes

Ich würde mich freuen, Sie zur Sitzung begrüßen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Dominik Kaiser

Erster Beigeordneter

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Organisation und Finanzen	<b>Datum:</b>	30.01.2024
<b>Aktenzeichen:</b>	1/11620/N4000/130/2024/27	<b>Vorlage Nr.</b>	1-0720/24/27-021

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ortsgemeinderat	15.02.2024	öffentlich	Entscheidung

### Annahme von Zuwendungen

#### Sachverhalt:

Die Annahme und Einwerbung von Sponsoringleistungen, Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen bedarf nach § 94 Absatz 3 GemO der Genehmigung durch den Gemeinderat, wobei die genannte Vorschrift erst dann Anwendung findet, wenn die Zuwendung im Einzelfall eine Wertgrenze von 100 € übersteigt.

Zur Wahrung des Transparenzangebotes erfolgt die Beratung über die Genehmigung solcher Zuwendungen grundsätzlich in öffentlicher Sitzung, es sei denn, dass der Geber aus berechtigtem Interesse um vertrauliche Behandlung seines Namens gebeten hat.

#### Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat genehmigt die nachfolgende Spende/Zuwendung:

Art der Zuwendung	Zuwendungsgeber	Eingang der Zuwendung	Umfang der Zuwendung	Zuwendungszweck
Geldspende	Thielkasse: Alfred Thiel-Gedächtnis- Unterstützungskasse GmbH Florianstraße 15-21 44139 Dortmund	26.01.2024	1.100,00 €	Kinderspielplatz Oberehe- Stroheich

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	01.02.2024
<b>Aktenzeichen:</b>	FB 2 - 51122-027 - bo-	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0702/24/27-022

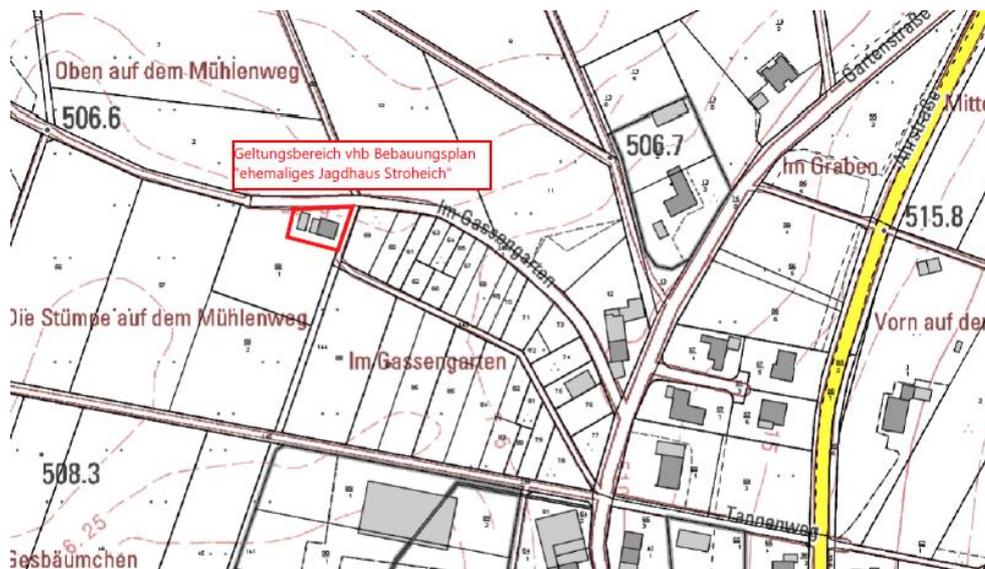
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Ortsgemeinderat	15.02.2024	öffentlich	Entscheidung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ehemaliges Jagdhaus Stroheich" - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

#### Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliges Jagdhaus Stroheich“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 16.12.2022 öffentlich bekanntgegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 30 BauGB mit dem Ziel, die baurechtliche Nutzung des Grundstückes Flur 8, Parzelle Nr. 58/1 abschließend zu regeln.

Die Lage des Bebauungsplanes in der Ortslage Stroheich ist aus nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich:



In der Sitzung am 17.08.2023 hat der Rat die Entwurfsunterlagen für die frühzeitige Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gebilligt. Das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde sodann in der Zeit vom 04.09.2023 bis 05.10.2023 durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.08.2023 im Mitteilungsblatt „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ öffentlich bekanntgegeben und die Behörden und Träger öffentlicher Belange zeitgleich am Verfahren beteiligt. Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat sodann in öffentlicher Sitzung 26.10.2023 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die aktualisierten Entwurfsunterlagen für die reguläre Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Das Verfahren zur regulären Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.11.2023 bis 20.12.2023. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.11.2023 im Mitteilungsblatt „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ öffentlich bekanntgegeben. Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte wiederum zeitlich.

Die Behörden, die während der Offenlage Rückmeldungen gegeben haben, wurden in der diesem Beschluss beigefügte Liste aufgeführt. Lediglich die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie, hat Hinweise vorgebracht, welche der Ortsgemeinderat zur Kenntnis nimmt und in der Planurkunde entsprechend als Hinweis aufnimmt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsgemeinderat fasst die folgenden beiden Beschlüsse:

**Beschluss 1:**

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich nimmt die Hinweise aus der Offenlage zur Kenntnis und in vollem Umfange an. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: einstimmig / mehrheitlich

Ja: \_\_\_\_\_ nein: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_

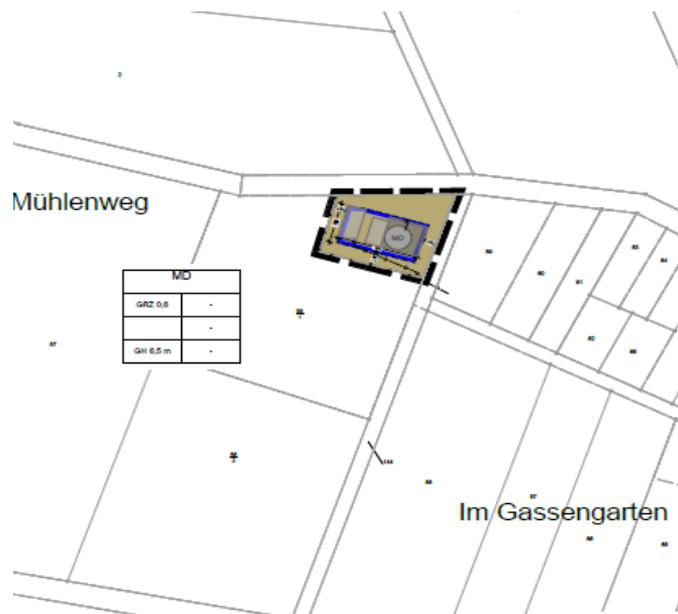
**Beschluss 2:**

Unter Bezugnahme auf den in gleicher Sitzung gefassten Abwägungsbeschluss beschließt der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich den vorliegenden Bebauungsplan „ehemaliges Jagdhaus Stroheich“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und billigt die Begründung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachstehend als Auszug abgedruckt. Maßgebend ist die Darstellung in der Planurkunde.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss - nach Ausfertigung der Planurkunde durch den I. Beigeordneten - öffentlich bekanntzugeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig / mehrheitlich

Ja: \_\_\_\_\_ nein: \_\_\_\_\_ Enthaltungen: \_\_\_\_\_



**Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:**

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

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

**Anlage(n):**

Stroheich Abwägung Offenlage

ehem. Jagdhaus Stroheich Plan

ehem. Jagdhaus Stroheich Begründung

**Information und Entscheidung zu den Äußerungen aus der Offenlage nach  
§ 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB****OG Oberehe-Stroheich****Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ehemaliges Jagdhaus Stroheich“**

<b>Name der Behörde / des sonstigen Trägers öffentlicher Belange</b>	<b>Datum der Rückäußerung</b>
01. Amprion GmbH, 44263 Dortmund	22.11.2023 (keine Anregungen)
02. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr, 53123 Bonn	17.11.2023 (keine Anregungen)
03. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, 63225 Langen	
04. Deutsche Bahn AG, 60327 Frankfurt/Main	
05. Deutsche Flugsicherung GmbH, 63225 Langen	
06. Deutsche Telekom Technik GmbH, 56727 Mayen	29.11.2023 (keine Anregungen)
07. Deutscher Wetterdienst, 63004 Offenbach	
08. Eisenbahn Bundesamt, 60329 Frankfurt/Main	
09. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, 56068 Koblenz	
10. Forstamt Hillesheim, 54576 Hillesheim	22.11.2023 (keine Anregungen)
11. Gemeinde Dahlem, Fachbereich 6 – Hoch- und Tiefbauwesen, Abwasserbeseitigung und -angelegenheiten, 53949 Dahlem	
12. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier	19.12.2023 (siehe Seite 3)
13. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 56077 Koblenz	20.11.2023 (keine Anregungen)
14. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege, 55116 Mainz	
15. Handwerkskammer Trier, 54292 Trier	
16. Industrie- und Handelskammer Trier, 54212 Trier	
17. Kreisverwaltung Vulkaneifel, 54543 Daun	20.11.2023 (keine Anregungen)
18. Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, 56070 Koblenz	20.11.2023 (keine Anregungen)
19. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, 54224 Trier	
20. Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, 54568 Gerolstein	
21. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., 55453 Gensingen	
22. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, 54295 Trier	14.12.2023 (keine Anregungen)

23.	NABU Gruppe Kyllifel, 54587 Birgel	
24.	Planungsgemeinschaft Region Trier, 54230 Trier	
25.	Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V., Regionalverband Eifel, 54578 Walsdorf-Zilsdorf	
26.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 54230 Trier	20.11.2023 (keine Anregungen)
27.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, 54230 Trier	29.11.2023 (keine Anregungen)
28.	Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 2 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen, 54595 Prüm	
29.	Vodafone Deutschland GmbH, 54292 Trier	12.12.2023 (keine Anregungen)
30.	Westnetz GmbH, 44139 Dortmund	
31.	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, 56814 Faid	
32.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel	27.11.2023 (keine Anregungen)
33.	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle	
34.	Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz	
35.	Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Fachbereich 4 Verbandsgemeindewerke	
36.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat Naturschutz, Koblenz	
37.	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Untere Naturschutzbehörde	

A Von den Behörden (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen bzw. Anregungen eingebracht:	Abwägung/Prüfung		
Zu 12. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier	19.12.2023		
<p>Sehr geehrte Frau Boumediene,</p> <p>in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind vom Bauherrn zu beachten.</p>		
<p><b>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind vom Bauherrn zu beachten. Planänderungen ergeben sich nicht. .</b></p>			
<p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p>			
Zustimmung:	Ablehnung:	Enthaltung:	

# Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

## Bebauungsplan "Ehemaliges Jagdhaus Stroheich"



### Legende

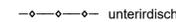
**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
§ 5 BauNVO



**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO



**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB



**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Sonstige Darstellungen**



Flurstücksgrenze laut Kataster  
Flurstücksnummer laut Kataster

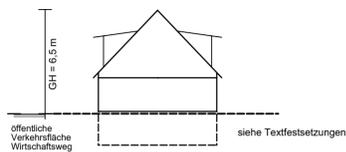


Bemaßung



Gebäude laut Kataster

### Systemskizze



### Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung

MD

Grundflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,6 -

Gebäudehöhe als Höchstmaß

GH 6,5 m -

### Bestandteile des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

### Textfestsetzungen

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH**  
**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**MD – Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenberufsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Firsthöhe (höchster Teil der Dachfläche) **max. 6,50 m**. Die Höhe wird stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maß Bezugspunkt gemessen.

Als unterer Maß Bezugspunkt gilt der angrenzende erschließende Wirtschaftsweg in Wandmitte.

**3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt.

**4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Kompensationsmaßnahme (K)**

**Externe Maßnahme 1 (K1): Pflanzen von 4 Wildobstbäumen**

Die Maßnahme findet statt auf den Parzellen Gemarkung Oberehe, Flur 5, Flurstück 11 sowie Gemarkung Stroheich, Flur 8, Flurstück 14/2 entlang der benachbarten Wirtschaftsweg. Hier sind je Fläche zwei Wildobstbäume zu pflanzen.

- Folgende Sträucher und Bäume eignen sich für die beschriebene Maßnahmen. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben:
 

Malus sylvestris - Holz-Apfel	Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Cornus mas – Kornelkirsche	Juglans regia - Walnuss
Corylus avellana – Haselnuss	Sambucus nigra - Holunder
Prunus Avium – Vogelkirsche	Prunus spinosa - Schlehe
Sorbus aria- Mehlbeere	
- Die Bäume müssen nach Anpflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,60 m aufweisen
- Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen
- Die Bäume sind mit Stammhosen/ Kaninchenschutz gegen Wildverbiss zu schützen
- Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen

**Umsetzungszeitraum der Maßnahmen**

a) K 1: In der nächsten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**5 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz)**

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst durch private ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften. Dies kann entsprechend der festzustellenden Versickerungseigenschaften des Untergrundes z. B. durch Mulden, Rigolen oder unterirdische Versickerungsböcke erfolgen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden.

### Textfestsetzungen

Neben sonstiger einschlägiger Literatur wird auf folgende Publikationen zur Versickerung verwiesen:

- Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vom April 2005
- Merkblatt DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.
- DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., August 2007.
- Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Abwasserwerk vorher.

### B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.  
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der effle Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde (Keltengräber) zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu melden.
- Sollten bei einem Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 vom März 1989 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88),
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413),
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403),
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S.283, 295),
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118) und
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133),
- Landeswahlgesetz (LWahlG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98),
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Zuletzt geändert durch Art. 13 G v. 22.12.2023 I Nr. 405 geändert worden ist

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

### Übersichtskarte (ohne Maßstab)



### Projekt

Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich Bebauungsplan "Ehemaliges Jagdhaus Stroheich"	
Satzung	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich	Projektnr.: 01-825
Phase: Satzung	Stand: Februar 2024
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

	Waldstrasse 14 56766 Ulmen		Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111
	<p>H/B = 692 / 705 (0,49m<sup>2</sup>)</p>		

### Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LvermGeoRP Dezember 2022.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

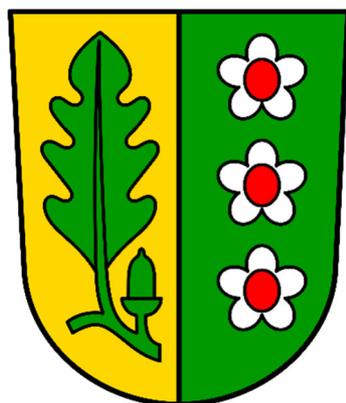
### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich hat am 28.09.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'ehemaliges Jagdhaus Stroheich' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.	Die s e r vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'ehemaliges Jagdhaus Stroheich' gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung
Oberehe-Stroheich, den _____  Dominik Kaiser, I. Beigeordneter	Oberehe-Stroheich, den _____  Dominik Kaiser, I. Beigeordneter	Oberehe-Stroheich, den _____  Dominik Kaiser, I. Beigeordneter
<b>Anordnung der Bekanntmachung</b>  Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	<b>Ausfertigung</b>  Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.	<b>Bekanntmachung</b>  Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
Oberehe-Stroheich, den _____  Dominik Kaiser, I. Beigeordneter	Oberehe-Stroheich, den _____  Dominik Kaiser, I. Beigeordneter	Oberehe-Stroheich, den _____  Dominik Kaiser, I. Beigeordneter

RECHTSVERBINDLICH

2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ehemaliges  
Jagdhaus Stroheich“ der Ortsgemeinde Oberehe-  
Stroheich



Stand: Satzung  
Februar 2024

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Jagdhaus“ der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) IV</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>RAUMORDNUNGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>3.3</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>TEXTFESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>15</b>

---

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich stellt für den Bereich ‚ehemaliges Forsthaus Stroheich‘ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf, um auf der Parzellen 58/1 der Flur 8 die baurechtliche Nutzung abschließend zu regeln.

Auf dem Grundstück befindet sich das ehemalige Jagdhaus, eine Garage und Nebengebäude welche nunmehr privat genutzt werden.

Das v.g. Grundstück liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich.

Das Gebäude wurde Anfang der 1960er Jahre als Jagdhaus (mit Garage) genehmigt. Für das Nebengebäude bestand keine Baugenehmigung.

Das Nebengebäude wurde durch die Flut im Juli 2021 so stark beschädigt, so dass dieses an gleicher Stelle neu aufgebaut wurde. In dieses Gebäude sollen neben einer neuen

Heizungsanlage, welche auch das Haupthaus mitversorgt, auch Schlafräume für Familienangehörige und Gäste errichtet werden.

Nicht zulässig soll die Fremdvermietung für Feriengäste im Sinne eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes bzw. einer Ferienwohnung sein.

Damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit bzw. Realisierung des geplanten Nebengebäudes geschaffen werden können, hat die Grundstückseigentümerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Gemeinde beantragt.

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 seine Zustimmung hierzu erteilt und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliges Jagdhaus Stroheich“ gefasst.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Planbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Gleichzeitig stellt der Plan die Grenze der baulichen Entwicklung für den Planbereich dar.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup>.

Die geplante Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gerolstein als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wäre diese Fläche als Mischbaufläche bzw. Grünfläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Verlängerung der Straße „Im Gassengarten“ gewährleistet.

## 2 LAGE IM RAUM



Abbildung 1: Quelle Top 50

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Stroheich.



Abbildung 2: Luftbild, Google Maps

---

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---

Nachfolgend werden die übergeordneten regionalen Planungen und Schutzgebiete im näheren und weiteren Umfeld des Projektgebietes dargestellt.

#### 3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) IV

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Es setzt Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Das Plangebiet liegt in einen bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus sowie für Grundwasserschutz am Rand eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Weitere für das Plangebiet relevanten Inhalte des LEP IV sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Raumstrukturgliederung: ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Biotopverbund: Keine Betroffenheit für das Plangebiet
- Forstwirtschaft: Keine Betroffenheit für das Plangebiet

Das Landesentwicklungsprogramm mit seinen drei Teilfortschreibungen formuliert für den Bereich Erholung und Tourismus folgende wesentlichen Grundsätze (G) und Ziele (Z):

#### **Erholung und Tourismus**

G133: „Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.“

Z134: „Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.“

G135: „Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.“

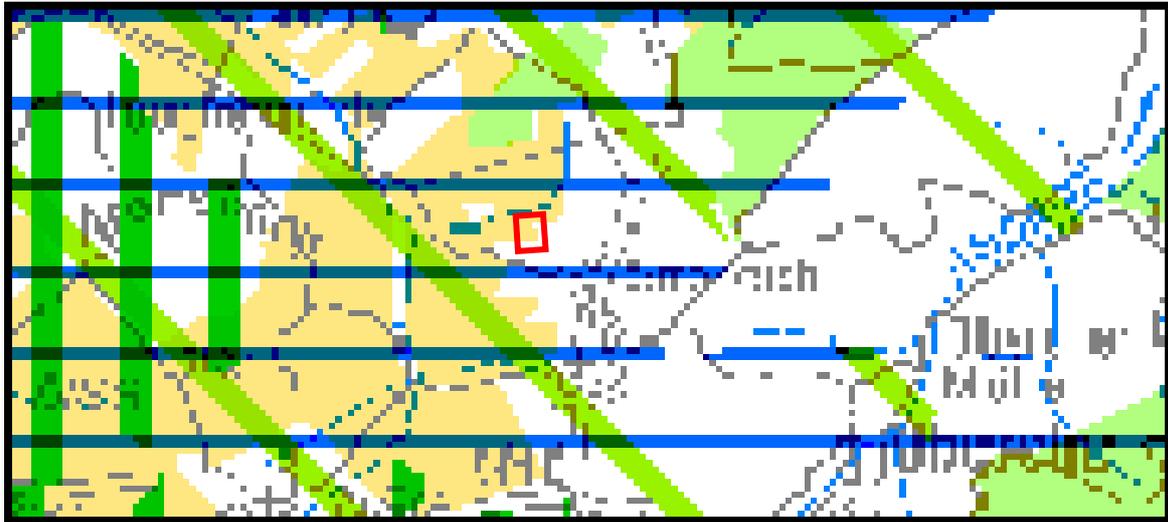


Abbildung 3: Das Plangebiet als rote Markierung im Ausschnitt aus dem LEP.1

### 3.2 RAUMORDNUNGSPLAN

Das Plangebiet gehört zum Raumordnungsplan Region Trier. Es liegt innerhalb eines Schwerpunktbereiches der für Landwirtschaft. Der Neuentwurf von 2014 nennt es jedoch bereits als Siedlungsbereich.

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>

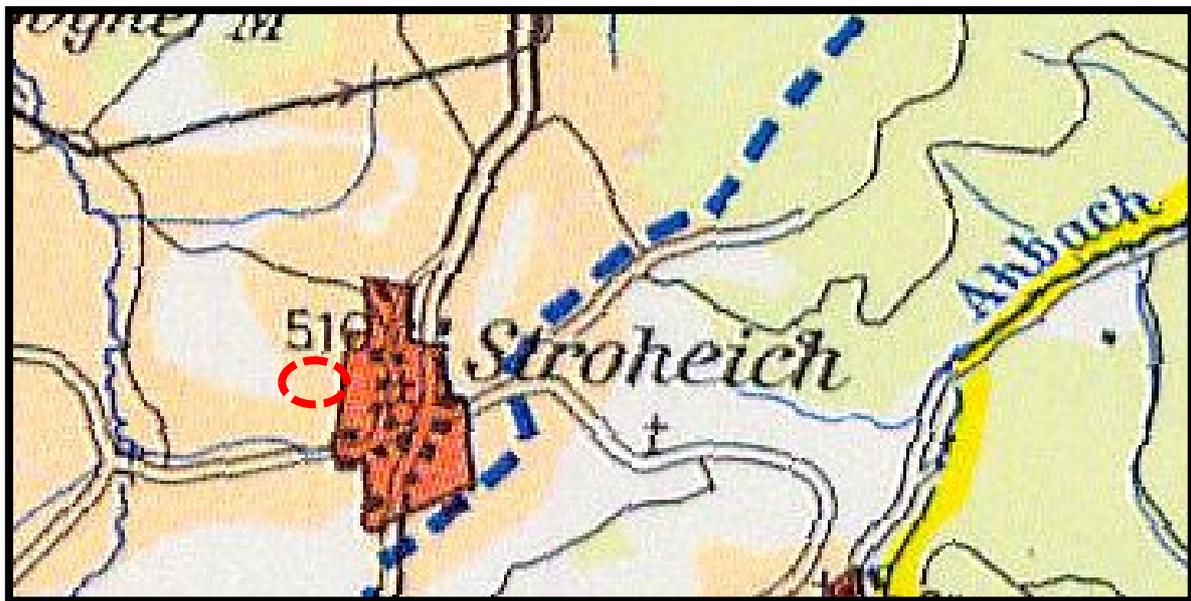


Abbildung 4: Auszug aus dem Raumordnungsplan<sup>2</sup>

### 3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Hillesheim stellt für den Bereich als Außenbereich dar.

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/regionalplan>

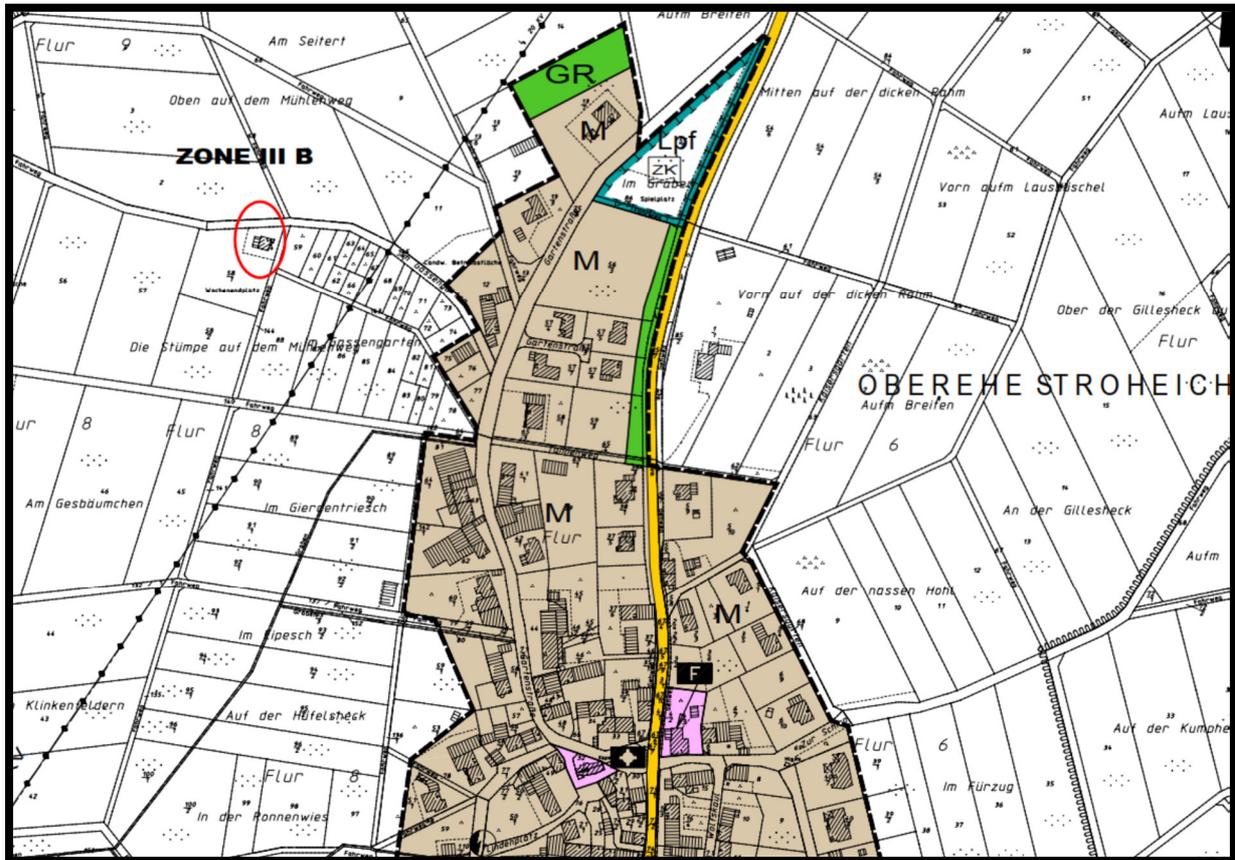


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, VG Hillesheim

## 4 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### 4.1 Angewandte Planungsgrundsätze

Die Planungen gehen von folgenden Grundsätzen aus:

- Die Satzung soll insbesondere den Anbau eines Heizungsgebäudes auf dem definierten Grundstücksbereich regeln.
- Die Planung soll dazu beitragen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht wird.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln;
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln;

- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen;
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen sowie
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

---

## 5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich möchte im Bereich der Verlängerung der Straße „Im Gassengarten“ ein konkretes Bauvorhaben ermöglichen und gleichzeitig die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Richtung begrenzen.

Neben der Schaffung von Anbaumöglichkeiten zur besseren Nutzung des Grundstückes, wird auch die sonstige Grundstücksnutzung abschließend geregelt.

### 5.2 Verkehr

Der Planbereich ist über die Straße „Im Gassengarten“ an den überörtlichen Verkehr angebunden.

### 5.3 Grünordnung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (als Teil der Umweltbelange) und der Auswirkungen der Planung auf diese gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, vorgenommen.

#### *Zielvorstellungen im Plangebiet*

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf bereits bebaute Bereiche zurück. Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen,
- Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese

#### 5.3.1 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei weiten Teilen des Plangebietes handelt es sich um bereits bebaute und verdichtete Flächen. Das Niederschlagsbewässerungskonzept sieht vor, dass sämtliche Niederschläge zurückgehalten bzw. versickert werden.

Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange erfolgt die abschließende

---

## **6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen § 5 Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies liegt zum einen in der Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie an dem erhöhten Flächenbedarf dieser Einrichtungen.

Auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da dadurch sowohl Störungen zur geplanten Nutzung als auch zur vorhandenen Wohnnutzung zu erwarten sind. Sonstige Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, so dass im Einzelfall eine besondere Prüfung des Betriebes und seiner Störwirkungen auf angrenzende Nutzungen erfolgen müssen.

### **6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Dorfgebiet die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt worden. Dieser Wert orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe definiert.

Im MD ist die Firsthöhe auf 6,50 m festgesetzt. Die unteren Bezugspunkte stellen das natürliche Geländeniveau dar.

### 6.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im MD in Anlehnung an das projektierte Vorhaben mit geringen Spielräumen festgesetzt.

### 6.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der landschaftsökologische Kompensationsbedarf eines Eingriffs leitet sich aus dem Umfang des Eingriffs sowie anrechenbarer Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ab. In Rheinland-Pfalz wird der Kompensationsbedarf in der Regel anhand des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“ von Mai 2021 ermittelt. Dieser baut auf ein standardisiertes Bewertungsverfahren bei dem sowohl die Schwere der Beeinträchtigung als auch der Wert der einzelnen Biotope vor und nach dem Eingriff mit einbezogen werden.

Das das wiederaufzubauende Gebäude nicht genehmigt war, wird davon ausgegangen, dass vorher dort auch Ziergarten war und die Kompensation für die Versiegelung dessen berechnet. Im vorliegenden Fall besteht ein Kompensationsbedarf. Es sollen auf den Parzellen Gemarkung Oberehe, Flur 5, Flurstück 11 sowie Gemarkung Stroheich, Flur 8, Flurstück 14/2 entlang der benachbarten Wirtschaftswege je zwei Wildobstbäume (insgesamt 4 Stück) gepflanzt werden. Dies soll zu einer Aufwertung dieser Flächen mit einer Verbesserung von Leitstrukturen für z.B. Fledermäuse und einer Verbesserung der Bodenqualität führen.

---

## 7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

### 7.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an dem örtlichen Netz.

### 7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist gewährleistet.

### 7.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen ist durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

## **8 BODENORDNUNG**

---

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da der Bauherr das Grundstück besitzt.

---

## **9 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE**

---

### 9.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zu melden.

---

## 10 TEXTFESTSETZUNGEN

---

### TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### MD – Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

##### Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Firsthöhe (höchster Teil der Dachfläche) **max. 6,50 m**. Die Höhe wird stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt der angrenzende erschließende Wirtschaftsweg in Wandmitte.

#### 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt.

#### **4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

##### **Kompensationsmaßnahme (K)**

##### **Externe Maßnahme 1 (K1): Pflanzen von 4 Wildobstbäumen**

Die Maßnahme findet statt auf den Parzellen Gemarkung Oberehe, Flur 5, Flurstück 11 sowie Gemarkung Stroheich, Flur 8, Flurstück 14/2 entlang der benachbarten Wirtschaftswege. Hier sind je Fläche zwei Wildobstbäume zu pflanzen.

- Folgende Sträucher und Bäume eignen sich für die beschriebene Maßnahmen. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben:
  - Malus sylvestris - Holz-Apfel
  - Cornus mas – Kornelkirsche
  - Corylus avellana – Haselnuss
  - Prunus Avium – Vogelkirsche
  - Pyrus pyraster – Wildbirne
  - Juglans regia - Walnuss
  - Sambucus nigra - Holunder
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Sorbus aria- Mehlbeere
- Die Bäume müssen nach Anpflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,60 m aufweisen
- Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen
- Die Bäume sind mit Stammhosen/ Kaninchenschutz gegen Wildverbiss zu schützen
- Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen

##### **Umsetzungszeitraum der Maßnahmen**

- a) K1: In der nächsten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

##### **5 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz)**

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst durch private ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften. Dies kann entsprechend der festzustellenden Versickerungseigenschaften des Untergrundes z. B. durch Mulden, Rigolen oder unterirdische Versickerungsblöcke erfolgen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden.

---

## **C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
  3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde (Keltengräber) zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu melden.
  4. Sollten bei einem Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
  5. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 vom März 1989 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

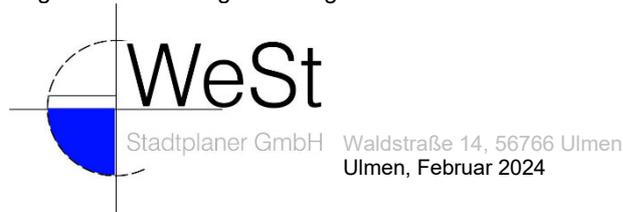
---

## 11 FLÄCHENBILANZ

---

Durch die Änderung werden ca. 190 m<sup>2</sup> Flächen als bebaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich durch



---

Oberehe-Stroheich, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

gez. (DS)

(Dominik Kaiser)  
I. Beigeordneter