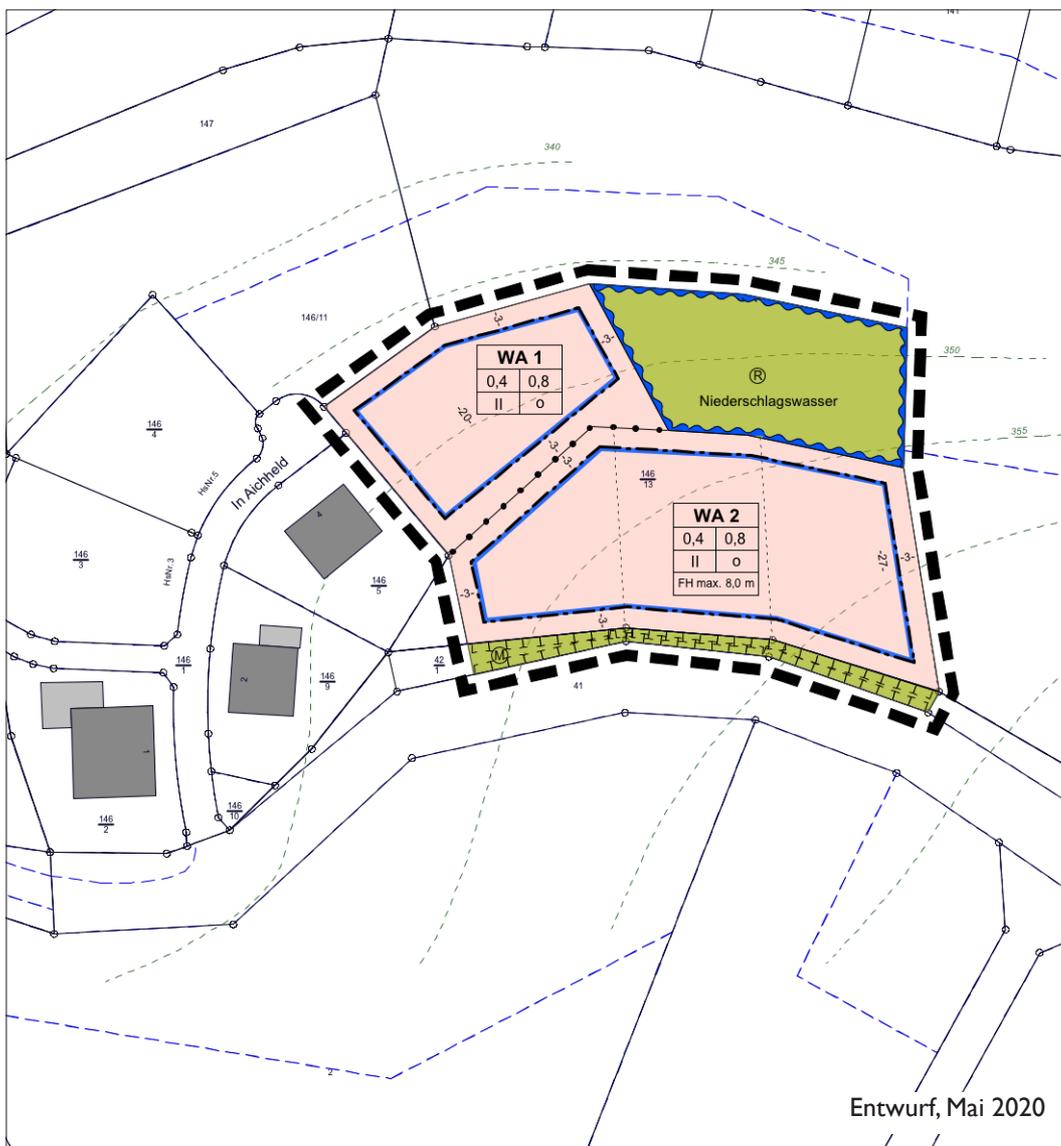


Bebauungsplan "Auf dem Hahnenberg – I. Änderung und Erweiterung" Ortsgemeinde Densborn



Bebauungsplan
"Auf dem Hahnenberg – I. Änderung und Erweiterung"
Ortsgemeinde Densborn

Entwurf, Mai 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Densborn
VGV Gerolstein

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

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

Mittnachtstraße 62
72760 Reutlingen

07121/ 8976182
boeffgen@t-online.de



A EINLEITUNG

A 1	Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	
A1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
A1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung	4
A2	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	4

B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

B 1	Planinhalt und Festsetzungen	
B1.1	Bebauung	5
B1.2	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
B1.3	Grünflächen	7
B1.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
B1.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
B 2	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	8
B 3	Verwirklichung und Auswirkungen der Planung	
B3.1	Ver- und Entsorgung	10
B3.2	Planungsrecht	10
B3.3	Kosten, Folgeinvestitionen und Bodenordnung	11

C ANLAGEN

C 1	Rechtsgrundlagen	11
-----	------------------	----

A EINLEITUNG

AI ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

AI.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund zunehmender Anfragen zu Wohnbauflächen in der Gemeinde Densborn gelangte u.a. auch das Baugebiet "In Aichheld" in den Blickpunkt weiterer Entwicklungsmöglichkeiten. Die dort per Bebauungsplan einst geschaffenen fünf Baugrundstücke sind mittlerweile bebaut, während in der sonstigen Ortslage nur noch zwei potentielle Bauplätze zur Verfügung stehen.

Diese Umstände zum Anlass nehmend beschloss der Gemeinderat im Dezember 2019, mit dem Bebauungsplan "Auf dem Hahnenberg" das Gebiet Aichheld moderat um rund vier Baugrundstücke zu ergänzen. Die geringe Flächenausdehnung ergibt sich einerseits aus der anspruchsvollen Topographie vor Ort und ermöglicht andererseits die Inanspruchnahme des sogenannten beschleunigten Verfahrens nach dem BauGB.

Entlang des städtebaulichen Umfelds kann im Rahmen der Baulandschaffung kostengünstig auf die gegebene Erschließung der Straßen "In Aichheld" und "Hahnenbergstraße" zurückgegriffen werden. Die Herrichtung weiterer Verkehrsflächen ist somit weder erforderlich noch Gegenstand der Bebauungsplanung. Ebenfalls ressourcensparend ist die Konzeption einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Geltungsbereichs, was im Plan als festgesetzte Retentionsfläche zum Ausdruck kommt.

AI.2 Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung

Der Bebauungsplan "Auf dem Hahnenberg – I. Änderung und Erweiterung" beansprucht mit seinem ca. 0,39 ha umfassenden Geltungsbereich die gemeindlichen Flurstücke 146/13 und 42/1 (jeweils teilweise), Flur 29 der Gemarkung Densborn (Stand II. Quartal 2020). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein in nordwestliche Richtung von rund 365 auf 345 m üNN abfallendes Gelände im Südosten der Ortslage. Im Westen grenzt es unmittelbar an vorhandene Bebauung und wird für den Bereich WA 1 von dort über die Straße "In Aichheld" erschlossen. Im Süden verläuft die Hahnenbergstraße, welche die Erschließung für WA 2 bildet.

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Flurstück ist Teil einer brachgefallenen landwirtschaftlichen Nutzung und befindet sich in einem Prozess der natürlichen Sukzession mit sich vom Osten her ausbreitenden Gebüsch. Einzig entlang der Hahnenbergstraße finden sich beidseitig Laubbäume in alleinartiger Anordnung.

Flächenbilanz

Bauflächen	WA 1, 2	2.890 m ²	bei GRZ 0,4	1.156 m ²	versiegelbar
Grünflächen	Maßnahmenfläche	200 m ²	M (gem. FNP)		Biotoperhalt; Gehölze
	NW-Retention	835 m ²			

A2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) befindet sich Densborn in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Weitere übergeordnete Ziel- bzw. Grundsatzaussagen sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die landesplanerischen Vorgaben werden auf der Ebene des Regionalen Raumordnungsplans (ROPI) weiter konkretisiert: Der Planungsraum liegt demnach in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung und der Ortsgemeinde Densborn wird im ROPI die besondere Funktion/ Eigenentwick-

lung Erholung zugewiesen. Damit soll die Gemeinde ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern und bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders berücksichtigen.

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

• Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde (FNP) stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft dar. Ab dem bestehenden Baugebiet "In Aichheld" verläuft entlang der Hahnenbergstraße in südöstliche Richtung eine naturschutzfachliche Maßnahmenfläche (34-FB).

Weitere, das Plangebiet selbst betreffende Darstellungen finden sich, mit Ausnahme einer 20-kV-Überlandleitung, im FNP nicht. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gilt der Bebauungsplan als nicht aus dem FNP entwickelt und wird nach Maßgaben der §§ 13, § 13b BauGB nachrichtlich angepasst.

B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

BI PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

BI.1 Bebauung

BI.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) mit folgenden Regelungen 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 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.

Innerhalb des relativ kleinen Geltungsbereichs zielt die planerische Intention eines allgemeinen Wohngebietes zur Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans auf die Errichtung von rund 4 Einfamilienhäusern. Die benannten Ausnahmen innerhalb des Gebietstyps zielen auf die Zulässigkeit solcher Anlagen und Betriebe, die ansonsten die Wohnruhe nicht stören. Unter diesem letzten Aspekt ausgeschlossen werden u.a. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die weder im Gebiet erforderlich oder städtebaulich sinnvoll, noch wünschenswert erscheinen.

• Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Höhe der baulichen Anlagen und durch die Anzahl zulässiger Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine zulässige GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO (Signatur WA) maßgeblich.

- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die durch Garagen und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie die durch Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO beanspruchten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.
Die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauGB zulässige Überschreitung der Grundfläche (Regel-GRZ) durch Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Stellplätze sowie durch Zufahrten von Garagen und Stellplätzen ist bis zu einem Maß von 50 v.H. zulässig.
- Im WA sind jeweils maximal II Vollgeschosse zulässig.
- Zulässig ist in WA 2 eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,0 m. Als Firsthöhe gilt das Abstandsmaß von der Oberkante Fahrbahnmitte der Hahnenbergstraße (unterer Bezugspunkt) – jeweils gemessen rechtwinklig zur straßenzugewandten Fassade der nächstliegend geplanten Gebäude – bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (oberer Bezugspunkt: Oberkante First, Attika, Dachhaut Flachdach). Im Sinne der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) bildet die Oberkante Fahrbahn den unteren, die Oberkante First den oberen Bezugspunkt. Die Unterscheidung zwischen WA 1 und WA 2 erfolgt mittels Planzeichen "Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung".

Die nach BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl nebst eingeschränkter Überschreitungsmöglichkeit soll eine flexible Nutzbarkeit der Baugrundstücke mit reduzierten Eingriffen in Boden und Relief verbinden. Diesem Gedanken folgend wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl zulässiger Vollgeschosse begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen in Anbetracht der topografischen Situation in WA 2 zusätzlich mittels Firsthöhe untersetzt. Hierdurch soll verhindert werden, dass insbesondere auf den der Hahnenbergstraße abgewandten Fassadenseiten störende Gebäudehöhen (u.a. Verschattung) erreicht werden. Das Relief innerhalb des WA 2 weist ein deutlich stärkeres Gefälle als WA 1 auf, womit im Hinblick auf die spätere Bauausführung maximale Gebäudehöhen über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschosigkeit u.U. nicht ausreicht. Im Sinne der juristischen Bestimmtheit werden neben der Firsthöhe auch die unteren Bezugspunkte für die Höhenermittlung klar definiert.

- **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
 - Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (ED).
 - Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschriebe.

In Anlehnung an die benachbart bereits verfestigte Wohnbebauung wird auch für die Gebietserweiterung eine offene Bauweise (bis max. 50 m Länge; Einzel- und Doppelhausform) zur Wahrung des Ortsbilds gewählt.

Ebenso werden die überbaubaren Grundstücksflächen in beiden Gebietsteilen mittels zusammenhängender Baugrenzen mit einem jeweiligen Abstand von 3 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen bzw. Grünflächen festgelegt. Im Rahmen der späteren Bodenordnung gestaltet sich die Platzierung von Wohngebäuden somit flexibler als auf Grundlage einer Baukörperfestsetzung.

- **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)
 - Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO zulässig.
 - Ebenfalls sind Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch Garagen.

Die Regelungen sollen eine individuelle Ausgestaltung der Baugrundstücke ermöglichen (Anlage von Hausgärten, Garten-/Gerätehäuser etc.). Die Baufenster sind dementsprechend großzügig genug so dimensioniert, dass sich darin auch Garagen verwirklichen lassen. Im Rahmen von Bauvorhaben kann auf separate Aufgrabungen bzw. Veränderungen des stark abfallenden Geländes zugunsten kompakter Raumprogramme verzichtet werden.

BI.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. I Nr. 14 BauGB)

- Der mit der entsprechenden Plansignatur "R" gekennzeichnete Bereich wird als Fläche zur zentralen Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. Das auf privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen wird hier in ein kaskadenartig abgestuftes Gräben-Mulden-System eingeleitet und zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden. Die anzulegenden Mulden dürfen eine maximale Einstautiefe von 0,2 m nicht überschreiten und sind mittels Anpflanzung geeigneter Arten vor Erosion zu schützen. Die Fläche kann bei Aufrechterhaltung ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion alternativ der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Berechnung von Flächenumfang und Volumen der Retentionsanlage richtet sich nach den unter B3.1 genannten Gesichtspunkten.

Die Anlage einer für das Baugebiet zentralen Retentionsfläche bietet im Wesentlichen folgende Vorteile: Zum einen wird das Regenwasser an Ort und Stelle bewirtschaftet werden und erspart den Anliegern zu entrichtende Entwässerungsbeiträge. Zum anderen sind die Kapazitäten des Leitungssystems im tiefer gelegenen Ortskern nur noch sehr bedingt ausreichend, eine störungsfreie Ableitung von Niederschlagswasser, insbesondere im Fall künftig häufiger zu erwartender Starkregenereignisse, zu gewährleisten.

Ein Darstellung von Funktionsweisen, 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*).

BI.3 Grünflächen (§ 9 Abs. I Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden öffentliche (ö) Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die dort zu treffenden Regelungen werden in den Abschnitten BI.2 (Retention von Niederschlagswasser) und BI.4 (Maßnahmenfläche) konkretisiert.

BI.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. I Nr. 20 i.V.m. § 25a und b BauGB)

- M – Der straßenbegleitende Gehölzstreifen als linienhafter Teil einer Maßnahmenfläche nach der letzten Flurbereinigung (FB-34; 7/2006) ist dauerhaft zu erhalten. Zur Erschließung des Wohngebiets WA 2 ist pro Baugrundstück höchstens eine Unterbrechung in einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.
- Pro Baugrundstück sind innerhalb der als Bauland (WA 1, 2) ausgewiesenen Fläche und unter Beachtung des Landes-Nachbarrechts mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum heimischer Arten anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Der jeweilige Standort ist frei zu wählen.
- Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.
- Die innerhalb privater Grundstücksflächen festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen bzw. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Entlang eines beschleunigten bzw. vereinfachten Planverfahrens ist die Festsetzung von naturschutzfachlichen Maßnahmen gesetzlich zwar nicht verpflichtend, bei der Entwicklung eines Wohngebiets jedoch grundsätzlich sinnvoll. So befördern Anpflanzung Mikroklima und Erosionsschutz, offenporige Flächenbefestigungen den örtlichen Grundwasserhaushalt. Die eingangs erwähnte Maßnahmenfläche fußt dem hingegen auf früheren fachlichen Grundlagen und soll weiterhin gesichert werden.

B1.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBAUO i.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

- Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise. Eine äußere Verkleidung der Fassade mit Holzlatten, Schalung o.ä. ist möglich.

Der Ausschluss von Holzblockhäusern leitet sich aus Ortstypik ab, sodass zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) eine Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen wird.

B2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

• Bodenschutz, Bergbau, Geologie und Hydrologie

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren). Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19371, 4020, 4124) zu beachten. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen.

Es wird ebenfalls empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

• Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung Vulkaneifel oder der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

- **Elektrizitätsversorgung (Westnetz GmbH)**

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 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 Straßenbeleuchtungsvertrages. 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.

- **Dachgestaltung**

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte bzw. nicht stark Licht reflektierende Dachziegel/ -pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten.

- **Radonvorsorge**

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).

- **Emissionsschutz**

Anlagen wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Für die vorgesehene allgemeine Wohnnutzung wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz der v.g. Geräte nur zulässig ist, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit 40 dB(A) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes

gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

B3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B3.1 Ver- und Entsorgung

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

- **Elektrizität:** Die elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt aus dem örtlichen Niederspannungsnetz innerhalb des öffentlichen Straßenraums, wozu ggf. eine Sicherung per Grunddienstbarkeit o.ä. erforderlich ist.
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mittels Verlängerung des in der Hahnenbergstraße bzw. in Aichheld vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz. Topographisch bedingt kann ein ausreichender Leitungsdruck nicht kontinuierlich sichergestellt werden (3,5 bar Ruhe-, 1,5 bar Fließdruck, entsprechend 40 m³/h; Messung von 2/2020), sodass der Einbau geeigneter Haus-Druckerhöhungsanlagen erforderlich ist.
Aus brandschutztechnischer Sicht kann eine ausreichende Löschwassermenge über den in Flst. 146/10 vorhandenen Überflurhydranten sichergestellt werden. Des Weiteren wird von der Ortsgemeinde ein Feuerwehreinsatzplan erstellt, welcher aus einem Feuerwehrplan nach DIN 14095, textlicher Situationsbeschreibung sowie einem detaillierten Einsatzplan besteht. Weitere Informationen finden sich im Arbeitsblatt "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" (München, 10/2018).
- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Das anfallende Schmutzwasser wird über einen zu erweiternden Sammler entsorgt. Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht hingegen einen Verbleib des auf Dach- und Freiflächen anfallenden unbelasteten Regenwassers im Plangebiet vor. Umzusetzen sind die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (gebrauchsfertige Retentionsmulden) mind. zeitgleich mit der ersten Bauwerksfertigstellung.
Es gilt in der Regel die DWA-A 138 mit einem etwaigen Überflutungsnachweis bei fehlendem Notüberlauf in einen Regenwasserkanal oder in ein Gewässer für ein mind. 30-jährliches Ereignis (T 30 a). Zur Bestimmung der Einleitungsmenge in die Versickerungsmulden wird i.d.R. ein fünfzehnminütiger einjähriger Regen $r_{15, n=1}$ angesetzt. Mittels der für den Ort bzw. die Region bekannten Regenwasserspende gemäß KOSTRA-DWD 2010R und den, anhand der konkreten Bauausführung, ermittelten Abflussbeiwerten Ψ_m kann der flächenhafte Regenwasseranfall später mit $Q[l/s] = r_{15, 1} \times \Psi_m \times \text{Fläche [ha]}$ ermittelt werden. Für die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen ist gemäß DWA-A 138 eine Bemessungshäufigkeit von $n=0,2/a$ (bzw. entsprechende Wiederkehrzeit $T_n = 5$ Jahre) zugrunde zu legen, wobei die maßgebliche Regendauer rechnerisch zu ermitteln ist.
- Die Verlegung von Telekommunikationslinien (Kabel, Lehrrohre) erfolgt in enger zeitlicher Abstimmung mit den berührten Leitungsträgern.

B3.2 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem 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. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) ist nicht anzuwenden. Das Planvorhaben beansprucht weniger als eine zulässige Baufläche von 10.000 m² und dient alleinig der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums.

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.

B3.3 Kosten, Folgeinvestitionen und Bodenordnung

Im Zuge der Baureifmachung des Gebiets entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische Planungen, Bodenordnung (Vermessung) und Erschließungsmaßnahmen, welche zunächst von der Gemeinde übernommen und nach dem geltenden Beitragsrecht auf die Baugrundstücke umgelegt werden. Weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten, da insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen bereits hergestellt sind.

C ANLAGEN

CI RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

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

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