

**G e n e h m i g t**  
Gehört zur Verfügung vom

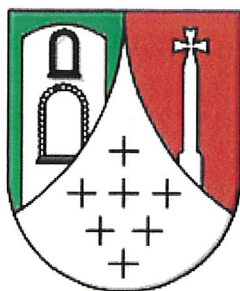
13. SEP. 2017

Kreisverwaltung Cochem-Zell

**2017**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kirchflur“ der  
Ortsgemeinde Büchel

Stand: Satzungsexemplar  
August 2017



## Inhalt

1	<b>Begründung</b>	3
1	<b>Erfordernis der Planung</b>	3
2	<b>Lage im Raum</b>	4
3	<b>Vorgaben übergeordneter Planungsebenen</b>	4
4	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	5
5	<b>Städtebauliche Planungs(leit)ziele</b>	6
6	<b>Grundzüge der Planung</b>	7
7	<b>Begründung der Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	7
8	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	10
9	<b>Ausführungen zur technischen Infrastruktur</b>	10
10	<b>Bodenordnung</b>	10
11	<b>Fachbehördliche Hinweise</b>	11
2	<b>TEIL B UMWELTBERICHT</b>	12
1	<b>EINLEITUNG</b>	12
1.1	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	12
1.2	<b>VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN</b>	12
1.3	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung</b>	12
2	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	13
2.1	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale</b>	13
2.1.1	Schutzgut Mensch	13
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.1.3	Schutzgut Boden	14
2.1.4	Schutzgut Wasser	14
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	14
2.1.6	Schutzgut Landschaft	14
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	15
2.2	<b>Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes</b>	16
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16

<b>2.3</b>	<b>Geplante MASSNAHMEN zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
2.3.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	17
2.3.2	Schutzgut Boden	17
2.3.3	Schutzgut Landschaft	18
2.3.4	Schutzgut Wasser	18
<b>2.4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>18</b>
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	18
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	19
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
	<i>textfestsetzungen</i>	<i>21</i>
1.	<i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	<i>21</i>
2.	<i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO</i>	<i>23</i>
3.	<i>Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen</i>	<i>23</i>
4.	<i>Pflanzenlisten</i>	<i>24</i>
5.	<i>Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften</i>	<i>Fehler! Textmarke nicht definiert.</i>

## 1 BEGRÜNDUNG

### 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Ortsgemeinde Büchel soll ein weiteres Grundstück (57/17 teilw. der Flur 23) zur Abrundung in den Bebauungszusammenhang aufgenommen werden.

Die Erschließung der Flächen ist über die ‚Georgsweiler Straße‘ und in der Folge über die Wirtschaftswegeparzelle 83 geplant.

Hintergrund der gemeindlichen Überlegungen ist es ein konkretes Bauvorhaben zeitnah realisieren zu können.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde einem Bauwilligen sofort geeignete Flächen zur Verfügung stellen kann.

Darüber hinaus kann die Ortsgemeinde eine junge Familie in der Ortsgemeinde binden bzw. ansiedeln.

## 2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Büchel und überplant private Grünflächen in unmittelbarer Ortsrandlage.

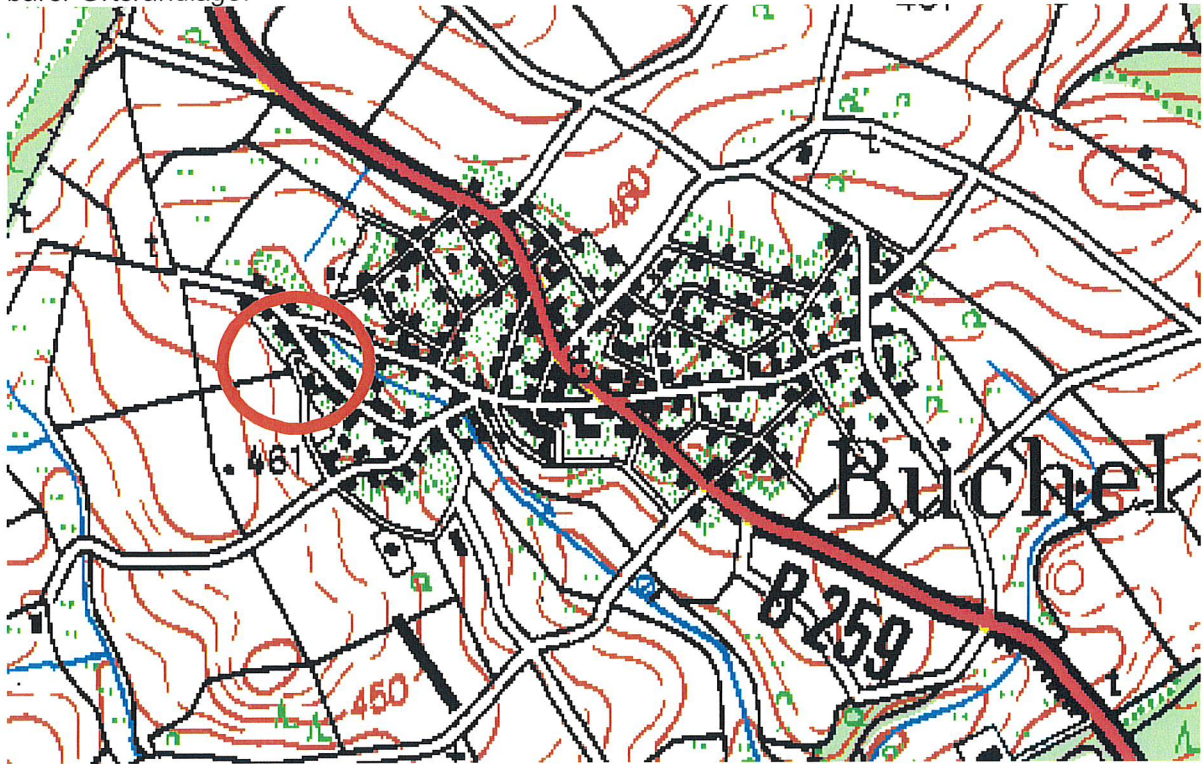


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Top 50 Vermessungsamt

Im Süden wird der Planbereich durch den Wirtschaftsweg 82 und im Westen durch den Wirtschaftsweg 81 begrenzt. Nördlich und östlich grenzt die Wohnbebauung der ‚Georgsweiler Straße‘ an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

## 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung die Planungen des Baugebietes berücksichtigen.

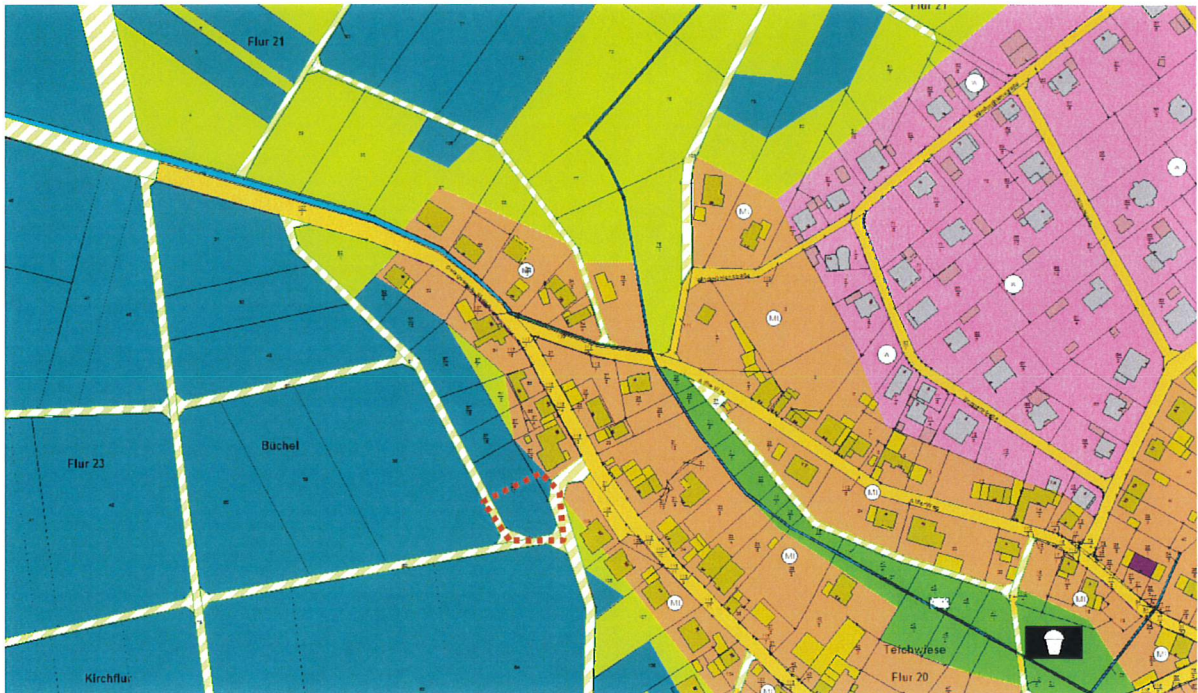


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Nutzung

Der zu beplanende Bereich wird derzeit als private Grünfläche genutzt. (siehe Luftbild).

Der Bauherr plant ein zweigeschossiges freistehendes Einfamilienhaus in Anlehnung an die Umgebungsbebauung

Der Erweiterungsbereich sieht ein großzügiges Baufenster vor. Die Grundflächenzahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auf 0,4 und die Geschößflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.

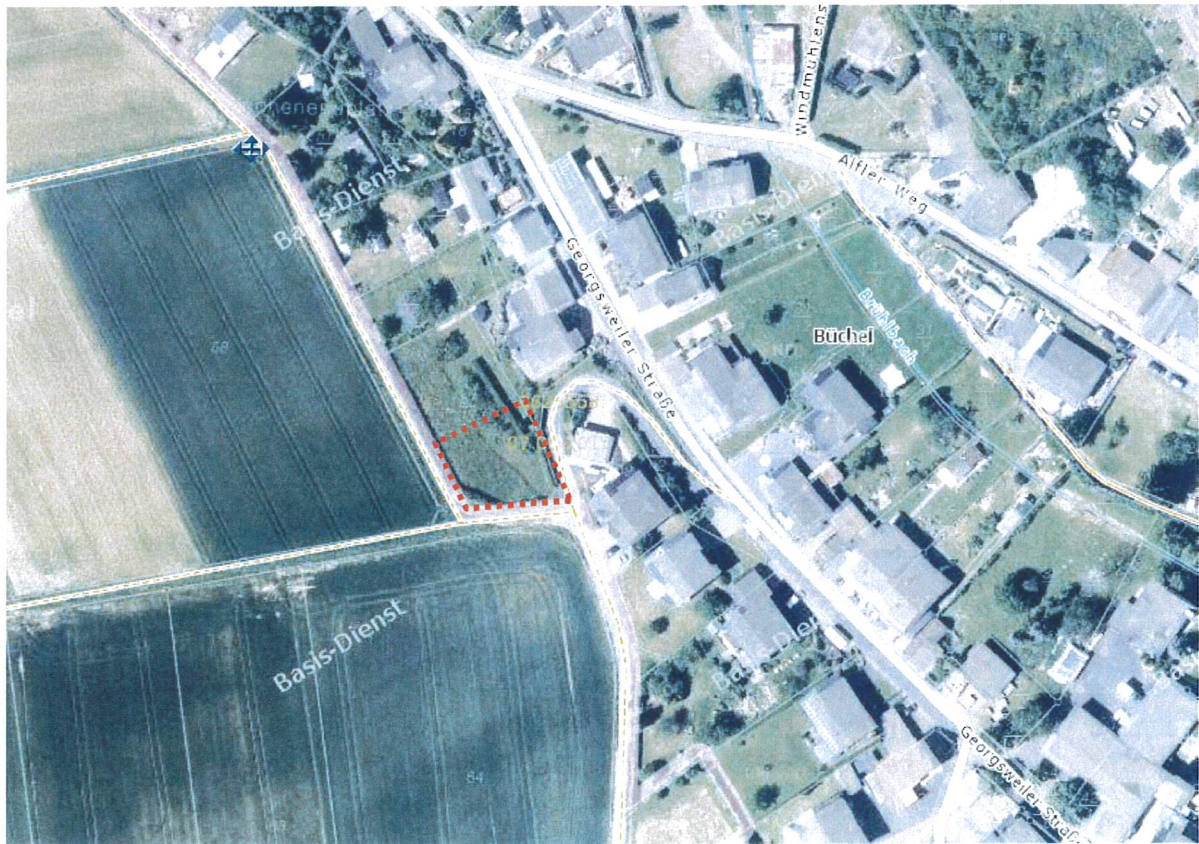


Abbildung 3: Luftbild, Quelle GEOPORTAL, RLP

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Mischnutzung des neugebildeten Grundstückes,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße mit Anbindung an das vorhandene Baugebiet,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

---

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung soll in Form eines Einzelhauses erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Baucharakter, ähnlich dem östlich angrenzenden Baugebiet, vermitteln.

### 6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die der ‚Georgsweiler Straße‘ an das örtliche Straßennetz angebunden.

### 6.3 Grünordnung

#### *Zielvorstellungen im Baugebiet*

Die Festsetzung einer randlichen Eingrünung und die erforderliche innere Durchgrünung tragen dazu bei, dass die Erweiterungsfläche in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden kann.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der Außengrenzen des Gebietes,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets,
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

---

## 7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet folgender Nutzungskatalog definiert:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs., 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

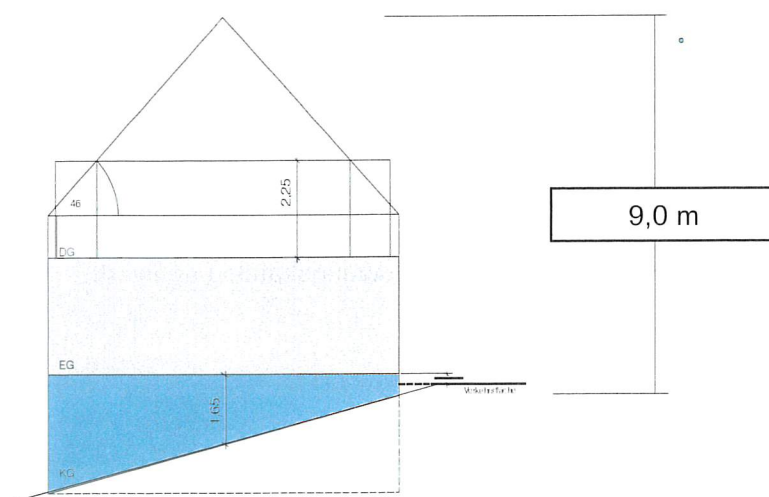
Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im vorhabenbezogener Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

In Abhängigkeit zu der Größe des Grundstückes soll eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden, damit eine aufgelockerte Bebauung, wie im Umfeld entstehen kann.

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.

Bei der Festsetzung der Geschosflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen (GFZ = 0,8).

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. Z = II





Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist als weiterer Bestimmungsfaktor der Höhenentwicklung eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Diese liegt bei GH 9,0 m im Mischgebiet.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

### 7.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für Neubaugebiete untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten ‚nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

### 7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Gemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

### 7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO) zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

#### Schutzmaßnahmen

VS 1: Schutz des Oberbodens

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

VS 4 Erhalt der vorhandenen Vegetation

Kompensationsmaßnahmen (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

KM Anpflanzen von Bäumen

Auf dem nördlich Teilbereich des Grundstückes 57/17 sind neun Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

---

## 8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Ein wichtiges Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die ein wesentlicher Beitrag zu einem harmonischen Eindruck leisten kann.

Im Plangebiet wird den künftigen Bauherren ein hoher Grad an Gestaltungsfreiheit bzgl. der Konzeption des Daches eingeräumt. Der Neigungswinkel ist zwischen 10° bis 45° festgelegt. Darüber hinaus umfassen die Festsetzungen Regelungen zur Dacheindeckung und der äußeren Wandgestaltung.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das Umfeld keine klaren Gestaltungsmerkmale vorgibt, die eine Beschränkung auf eine gewisse Formen- oder Farbensprache erlauben.

---

## 9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugrundstückes wird durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt.

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt in Erweiterung des vorhandenen Systems.

### 9.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt. 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.

---

## 10 BODENORDNUNG

---

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da der Bauherr im Besitz des Grundstückes ist

## 11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

### 11.1 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 beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

### 11.2 Leitungen

Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

Büchel, den 21.08.2017  
*Willi Rademacher*  
(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)



## 2 TEIL B UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

#### 1.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen.

#### 1.2 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

Bei der Änderung, Erweiterung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß §§ 1a, 2 (4) und 2a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu berücksichtigen.

#### 1.3 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

##### Fachgesetze

Folgende umweltrelevanten Fachgesetze sind in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden,
- Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landespflegegesetzes; im Rahmen der Bebauungsaufstellung wurde ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des § 9 Landespflegegesetz erstellt,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ordnungsgemäße Abfallentsorgung,
- Umsetzung alternativer Methoden zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme und –analyse durchgeführt. Ein Bestandteil dieses Planungsschrittes war die Darstellung der umweltrelevanten Belange und deren Betroffenheit. Es galt, die Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dabei wurden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den umweltrelevanten Fachgutachten wie etwa des Fachbeitrages Naturschutz berücksichtigt. Ziel dieses Planungsschrittes ist es, die Umweltbelange herauszuarbeiten, für die eine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gleichzeitig sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativ beeinflusster Umwelteinwirkungen abgeleitet werden.

#### 2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine wesentlichen Auswirkungen für die angrenzenden Nachbarnutzungen zu erwarten, da das geplante Bauvorhaben sich in das Baugebiet einfügt.

Bewertung: gering

#### 2.1.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Die intensive Nutzung bzw. Bewirtschaftung der im Plangebiet gelegenen Flächen führt dazu, dass eine geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gegenüber der ‚neuen‘ Nutzung‘ besteht.

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe führen nicht zu einer erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigung. Lediglich die ‚neu‘ hinzukommenden überbaubaren Flächen führen zu Bodenversiegelungen. Die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebieten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB führt zu einer ‚Ordnung‘ und klar gegliederten Nutzungsbereichen im Plangebiet.

Bewertung: gering

### 2.1.3 SCHUTZGUT BODEN

Gemäß dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Durch die geplante Anlage werden ca. 0,4 ha Erweiterungsflächen in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Dies bedeutet bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine mögliche Versiegelung von ca. 457 m<sup>2</sup>.

Es wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Beurteilung: mittel

### 2.1.4 SCHUTZGUT WASSER

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist zwischen den Bereichen Grundwasser und Oberflächenwasser zu differenzieren.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriff in die Grundwassersituation ist durch die geplante Nutzung als gering einzustufen, da das Wasser, bis auf die Fundamente weiterhin auf den Flächen versickern kann. Die hinzukommende Flächenversiegelung wird aber zu einer Verschärfung bzw. weiteren Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung führen.

Bewertung: mittel

### 2.1.5 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu erkennen.

Die geringe Größe des Plangebietes und der daher zu erwartende Grad der Versiegelung, Überbauung und Verkehr lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft und Klima erwarten.

Bewertung: gering

### 2.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Lage ist eine Fernwirkung der baulichen Anlagen gegeben.

Die Lage am Rande des Baugebiets stellt erhöhte Anforderungen an eine Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu sind grünordnerische Maßnahmen (schwerpunktmäßig an den seitlichen Grundstücksgrenzen) und gestalterische Maßnahmen notwendig.

Bewertung: mittel

### 2.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Schutzgüter sind durch die Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.

Bewertung: gering

### 2.1.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Die gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zu berücksichtigenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Die vorhandene intensive Vorbelastung im Plangebiet hat zwangsläufig zum Verlust der Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser, Reduzierung der Oberflächenwasser- versickerung, Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses geführt.

Aufgrund der intensiven Vorbelastung einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Ausweisung von Pflanzstreifen und Vorgaben bzgl. der Oberflächengestaltung von Wegen, Stell- und Lagerflächen kann eine gewisse Aufwertung vollzogen werden. Durch die ordnende Funktion des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden klar definierte Nutzungsbereiche herausgebildet.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

### 2.1.9 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegen.

Im Folgenden sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens in zusammengefasster Form beurteilt:

SCHUTZGUT	BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT
MENSCH	Eingriff in das Landschaftsbild	0
PFLANZEN UND TIERE	Verlust von Teillebensräumen auf bisher unbebauten Flächen	1
BODEN	Fortschreitende Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	1
WASSER	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	1
LUFT UND KLIMA	Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	0

<b>LANDSCHAFT</b>	Einsehbarkeit und Fernwirkung Verbesserungspotential durch steuernde Maßnahmen auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	1 - 2
<b>KULTUR UND SACHGÜTER</b>	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0
<b>WECHSELWIRKUNGEN</b>	Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten	0

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Die Gesamtbewertung zeigt, dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung möglich ist.

## 2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

### 2.2.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Umsetzung der Planung wird die im vorherigen Kapitel ermittelten Umweltauswirkungen bewirken.

Jedoch bietet die Umsetzung der Planung auch die Möglichkeit nach Verbesserung der umweltrelevanten Belange. Künftig wird durch die Verortung und Festsetzung klar definierter und gegliederter Nutzungsbereiche im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich sein. Insbesondere die Versiegelungsflächen werden durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen eindeutig vorgegeben. Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen wird eine Verbesserung auch für die dahinterliegende Bestandsbebauung für die Einbindung in das Landschaftsbild erzielt. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes. Darüber hinaus dient die geplante Anlage zur Gewinnung regenerativer Energien und trägt damit zu einer ökologisch sinnvollen Art der Energieerzeugung bei.

### 2.2.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde das Plangebiet weiterhin einer intensiven gärtnerischen Nutzung dienen.

## 2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ergibt sich u.a. aus den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB.

Insbesondere sind nach § 1a (3) BauGB auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Auswirkungen einer möglichen Siedlungsentwicklung auf die Belange von Natur und Landschaft zu beurteilen.



Es sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, die entweder auf Teilflächen innerhalb des Plangebiets selbst oder aber an externer Stelle nachzuweisen sind.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wird im Verlauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens eine landespflegerische Eingriffsbilanzierung erstellt. Wie die durchgeführte Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter gezeigt hat, sind ‚nur‘ solche Belange (Boden, Landschaftsbild) betroffen, die auch Bestandteil der Bestandserfassung und –bewertung des Fachbeitrages Naturschutz sind.

Bestandteil ist eine Eingriffsbilanzierung, aus der Umfang und Art der Maßnahmen abgeleitet werden können. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

Weitere umweltrelevante Gutachten wie beispielsweise Immissionsschutzgutachten wurden nicht ausgearbeitet, da hierzu derzeit keine Notwendigkeit gesehen wird.

### 2.3.1 ALLGEMEINE UMWELTBEOGENE ZIELVORSTELLUNGEN

Zunächst werden allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen definiert, die als Planungsleitzielen Eingang in die Planung finden sollen.

Diese lauten wie folgt:

- Entwicklung von Maßnahmen zwecks Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
- Einschränkung und Verortung der Versiegelung mit dem Ziel nach Erhalt der Bodenfunktion (Versickerungsfähigkeit des Bodens),
- Herausbildung klar definierter Nutzungsbereiche im Plangebiet durch innere Durchgrünungsmaßnahmen als gliedernde Elemente.

### 2.3.2 SCHUTZGUT BODEN

Um für das Schutzgut Boden eine entsprechende Kompensation erzielen zu können, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Festsetzung, dass eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplatz- und Lagerflächen zu erfolgen hat,
- Max. zu versiegelnde Grundfläche, Grundflächenzahl.

#### Unvermeidbare Belastungen

Trotz der vorgenannten Maßnahmen wird eine weitere Versiegelung im Plangebiet möglich sein. Eine Beeinträchtigung des Bodens bzw. der Funktionsfähigkeit ist somit unvermeidbar.

### 2.3.3 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Orts- und Landschaftsbild soll grundsätzlich wie folgt gesichert werden:

- Beschränkung der Höhenentwicklung zulässiger Gebäude,
- Umsetzung eines Farbkonzeptes (landschaftsangepasste Farben und Baustoffe; Vermeidung ortsuntypischer Bauformen und Materialien),
- Lockere, gut gegliederte Abpflanzungen und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet (insbesondere entlang der Außengrenzen),
- Vorgabe sinnvoller Gestaltungsvorgaben,
- Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen auf die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes (Vermeidung weiterer Belastung).

### 2.3.4 SCHUTZGUT WASSER

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut ‚Wasser‘ kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie möglichst flächensparender Bebauung reagieren.

Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszuschließen.

#### Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Ein Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer wohnbaulichen Entwicklung.

Eine weitere Reduzierung des Versiegelungsgrades kann lediglich durch die wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen u.ä. sowie die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erzielt werden.

## 2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

### Standort

Die Prüfung von Standortalternativen zeigt, dass in der Siedlung selbst vergleichbare Qualitäten zu erwarten sind. Die Konzentration und die örtlichen Rahmenbedingungen wie etwa Anbindung, räumliche Entfernung zu schutzbedürftigen Bereichen stellen insgesamt eine günstige Alternative dar.

---

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Für die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren ein Fachbeitrag Naturschutz entsprechend den Anforderungen des § 9 Landespflegegesetz

ausgearbeitet. Dieser greift auf die Vorgaben der Landschaftsplanung, der Biotopkartierung und auf eine Eingriffsbilanzierung nach Adam, Noel zurück.

Das Fachgutachten wird in der Umweltprüfung zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Probleme bei der Erhebung der Grundlagen haben sich bisher nicht ergeben.

### **3.2 MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELT-ÜBERWACHUNG**

Die Ausführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Die Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild (wie z.B. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Oberflächengestaltung von Zuwegen, Stellplätzen etc.) wird durch die Gemeinde erstmalig bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB geprüft. Eine weitere Prüfung erfolgt durch Ortsbesichtigung nach Umsetzung der baulichen Anlagen.

### **3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die weitere wohnbauliche Nutzung eines Teilbereichs der Ortsgemeinde ermöglichen. Geplant ist eine Abrundung der Ortslage um eine weitere Baustelle erschließen zu können.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Nutzung geschaffen werden. Gleichwohl soll für eine, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und somit dem Grundsatz, wonach der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung bzw. wesensfremden Einrichtungen freizuhalten ist, Rechnung getragen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Plangebietes über die ‚Georgsweiler Straße‘ vor. Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen angedacht. Das Erfordernis nach Eingrünung des Grundstücks ergibt sich insbesondere aus der Randlage und der daraus resultierenden Fernwirkung. Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den landespflegerischen Vorgaben des Fachbeitrags.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereitet werden, haben sich bisher keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Landschaft‘ herauskristallisiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen,

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- einer möglichst flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche des Betriebs,
- der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc. reagieren.

Um eine wirkungsvolle Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, sind die im Fachbeitrag Naturschutz genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollinhaltlich umzusetzen. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann bisher zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird, durch die keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

---

## TEXTFESTSETZUNGEN

---

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

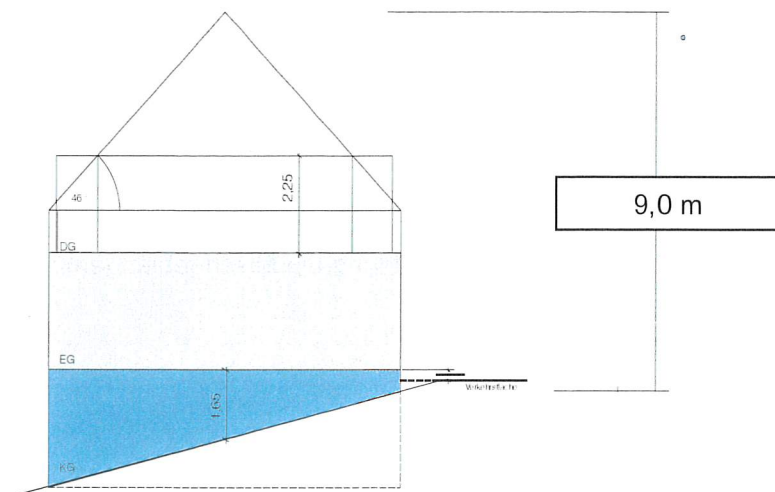
1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs., 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  festgesetzt

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.



### Begriffsdefinitionen

Für die folgenden Festsetzungen werden die verwendeten Begriffe definiert:  
Die Höhe der baulichen Anlagen über der Höhenlage des rechtwinklig zur Schnittlinie des Baugrundstückes mit der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf dieser Schnittlinie ermittelten Punktes darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine 'Gebäudehöhe' (GH) von 9,00 m nicht überschreiten.

- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

- 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt.
- 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

---

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

---

- 1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)  
Dachform/-neigung  
Im Plangebiet sind geneigte Dächer für Hauptgebäude mit einer Neigung von 10° bis 48° zulässig.  
Lediglich bei der Anlage von begrünten Dächern darf die Minstdachneigung unterschritten werden.  
Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

---

## 3. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

---

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft  
Schutzmaßnahmen  
VS 1: Schutz des Oberbodens  
Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.  
VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.  
VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie  
Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

#### VS 4 Erhalt der vorhandenen Vegetation

Im westlichen/südwestlichen Randbereich des Plangebietes ist die vorhandene Hecke zu erhalten

#### Kompensationsmaßnahmen (KM1)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

#### KM Anpflanzen von Bäumen

Auf dem nördlich Teilbereich des Grundstückes 57/17 sind neun Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 2. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen (KM2)

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

## 4. Pflanzenlisten

### Pflanzliste/ Pflanzqualität

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

#### **Bäume II. Größenordnung:**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

#### **Sträucher:**

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus



Salweide  
Traubenholunder  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball  
Sanddorn

Salix caprea  
Sambucus racemosa  
Sambucus nigra  
Virburnum lantana  
Hippophae rhamnoides

#### Pflanzqualität Sträucher

1 x verpfl., o.B., 3-5TR, 60-100 cm

### 5. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich unseren Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
5. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
7. Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt zum Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
8. Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
10. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung, das Abfallrecht und die DIN 19732 zu beachten.
11. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Lösch-

wasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggfl. Anlegung eines Löschwasserteiches).

12. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210

Bei der Anordnung/Bemessung der Löschwasserentnahmestellen dürfen nur vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um das jeweilige Objekt) angerechnet werden.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf maximal 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

13. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.

14. 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 beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).

15. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.

16. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.

17. Kraneinsatz

Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

18. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)).

19. Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

20. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau erkannt werden, so wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
21. Aufgrund der Lage im Zustrombereich aus dem angrenzenden Hang ist sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird. Nähere Hinweise können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z.B. dem rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?“, erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.
22. Es sind die Schallschutzanforderungen nach § 3 der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV“ einzuhalten:
- Tag-Schutzzone 1:  
Das geplante Vorhaben befindet sich im Isophonenbereich: 75 dB(A). Für Aufenthaltsräume muss nach den Vorgaben der 2. FlugLSV ein bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von mindestens 50 dB eingehalten werden.
- Nacht-Schutzzone:  
Das geplante Vorhaben befindet sich im Isophonenbereich zwischen 55 bis < 60 dB(A). Für Schlafräume muss ein bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB eingehalten werden.

Büchel, den 21.08.2017



(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)



