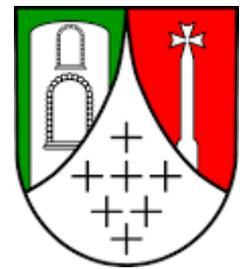


Bebauungsplan
„Im Ambrich“ - Erweiterung



Ortsgemeinde Büchel
Verbandsgemeinde Ulmen
Landkreis Cochem-Zell
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 3. April 2024

Inhaltsverzeichnis

A. Inhalte	4
B. Textliche Festsetzungen	5
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)	5
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
4. Verschiedenes	6
5. private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
6. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)	6
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
8. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	7
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	8
10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	8
C. Hinweise	9
1. Hinweise zum Schallschutz	9
2. Hinweise zum Artenschutz	12
3. Hinweise aus dem Stammpfan von 1997	14
4. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	15
5. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen	19
D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	20

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

A. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

- Begründung
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung von RenkerPlan vom Juli 2021
- Fachbeitrag Naturschutz von RenkerPlan vom August 2023 mit Ergänzung vom 03.04.2024
- Starkregenbetrachtung von IBS-Ingenieure GbR vom 03.05.2023
- Geotechnischer Bericht von Dr. Jung + Lang Ingenieure vom 31.05.2023

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 4 sind aus dem rechts-wirksamen Bebauungsplan „Im Ambrich“ von 1997 übernommen und gelten künftig auch für die in der beigefügten Planurkunde als Dorfgebiet MD-1 bis MD-3 festgesetzten Flächen.

Die Festsetzungen 5 bis 7 gelten nur für die Teilflächen MD-1b bis MD-3.

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO.

ohne Intensivtierhaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 5 Abs. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl höchstens 0,6 (siehe Festsetzung Nr. 6)

Soweit sich durch die Baugrenzen keine geringere Ausnutzung ergibt.

Geschossflächenzahl höchstens 1,2

Soweit sich durch die Baugrenzen und die höchst zulässige Bauhöhen keine geringere Ausnutzung ergibt.

Zahl der Vollgeschosse höchstens zwei (II)

Soweit die nachstehende Festsetzung der größten zulässigen Bauhöhen keine Einschränkung ergibt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise offen

Wobei neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Haugruppen errichtet werden können. Die Länge der einzelnen Baukörper darf jedoch höchstens 50 m betragen.

überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Das gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Garagen sind mit einem davor liegenden Stauraum von mindestens 5,00 m zu errichten. *(Hinweis: Der Stauraum darf nicht als nachzuweisender Stellplatz herangezogen werden.)*

4. Verschiedenes

Böschungen oder Abstützungen der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Baugrundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den anliegenden privaten Grundstücken die dazu erforderlichen Böschungen und Abstützungen zu dulden. Böschungen mit einem geringeren waagerechten Ausmaß als 1,00 m sind zeichnerisch nicht dargestellt. Auch diese sind zur Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den anliegenden Grundstücken zu dulden.

5. **private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche Form baulichen Anlagen mit Ausnahme von

- Einfriedungen,
- Geländeänderung/Aufschüttungen sowie
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

unzulässig.

6. **Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)**

Innerhalb der den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit den Kennzeichnungen „AW-1a“, „AW-2“ und „AW-3“ im Dorfgebiet MD-1a, MD-2 und MD-3 sind keine baulichen Anlagen oder Geländeänderungen (Aufschüttungen) zulässig, die den Abfluss von zufließendem Außengebietswasser verändern können.

Innerhalb der den in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Kennzeichnung „AW-1b“ im Dorfgebiet MD-1b sind Maßnahmen durchzuführen, die einen schadlosen Abfluss von zufließendem Außengebietswasser für die innerhalb des Dorfgebietes MD-1b zulässige Bebauung sowie für Grundstücke Dritter außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherstellen. Alternativ zu dem in der Planzeichnung dargestellten Ableitgraben sind auch andere geeignete Maßnahmen als Ausnahme zulässig. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen einer Baugenehmigung und wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen Schutzgüter Boden und Wasser

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 sind nur zulässig, wenn das darauf anfallende Niederschlagswasser frei auf der betroffenen, wasserdurchlässig befestigten Fläche (z.B. Stellplätze für Pkw auf Rasengitter, Rasenfugenpflaster oder Rasenschotter) oder unmittelbar daran angrenzend über die belebte Bodenzone (z.B. auf Rasen oder in Pflanzbeeten neben Zugängen oder Terrassen) versickern kann.

Maßnahmen zum Artenschutz

Die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie insbesondere des § 24 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten (siehe Hinweise).

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der durch die neu bzw. erstmalig zugelassene bauliche Nutzung und die damit verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind im Fachbetrag Naturschutz entsprechende Maßnahmen aufgeführt, die verbindlich umzusetzen sind. Die Umsetzung ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Büchel und den Eingriffsverursachern zu regeln und zu sichern.

Auf der in der Planzeichnung mit „M 2“ gekennzeichneten privaten Grünfläche ist lediglich eine extensive Grünlandnutzung zulässig.

Die privaten Grünflächen mit der Umgrenzung „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ sind standortgerecht zu begrünen, anzusäen und/oder zu bepflanzen. Die Begrünung ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu bestimmen.

8. Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gelten die Vorgaben der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV). Diese sind als verbindliche Festsetzungen zu beachten. (Inhalte siehe Hinweise)

**9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist eine einreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten um bis zu 5 m sind zulässig. Der Pflanzabstand in der Reihe darf maximal 1,50 m betragen.

**10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde mit dem entsprechenden Planzeichen festgelegt.

C. Hinweise

1. Hinweise zum Schallschutz

Vorgaben der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV)

§ 1 Anwendungsbereich

Diese Verordnung mit Schallschutzanforderungen zum Schutz gegen Fluglärm gilt für die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen und Wohnungen nach § 5 Absatz 1 und 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in dem Lärmschutzbereich eines Flugplatzes sowie für die Errichtung von Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 eines Flugplatzes. Diese Verordnung gilt auch für die Erstattung von Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Einrichtungen und Wohnungen, die bei der Festsetzung des Lärmschutzbereichs errichtet sind oder deren Errichtung nach § 5 Absatz 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm zulässig ist.

§ 2 Aufenthaltsräume

Aufenthaltsräume sind

1. in Wohnungen: Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer;

2. in Erholungsheimen, Altenheimen, Krankenhäusern und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Wohn- und Schlafräume einschließlich Übernachtungs- und Bettenräume, Gemeinschaftsräume sowie Untersuchungs-, Behandlungs- und Operationsräume;

3. in Kindergärten, Schulen und ähnlichen in gleichem Maße schutzbedürftigen Einrichtungen: Gemeinschaftsräume, Unterrichts- und Vortragsräume, Leserräume in Bibliotheken sowie wissenschaftliche Arbeitsräume.

§ 3 Schallschutzanforderungen

(1) Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Satz 1 muss das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen abhängig von der Zugehörigkeit der baulichen Anlage zu den nachstehenden Isophonen-Bändern mindestens betragen:

1. in der Tag-Schutzzone 1 und in der Tag-Schutzzone 2:

bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq, Tag}$) von	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume
weniger als 60 dB(A)	30 dB

bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ($L_{Aeq\ Tag}$) von	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume
60 bis weniger als 65 dB(A)	35 dB
65 bis weniger als 70 dB(A)	40 dB
70 bis weniger als 75 dB(A)	45 dB
75 dB(A) und mehr	50 dB

2. in der Nacht-Schutzzone:

bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für die Nacht ($L_{Aeq\ Nacht}$) von	$R'_{w,res}$ für Schlafräume
weniger als 50 dB(A)	30 dB
50 bis weniger als 55 dB(A)	35 dB
55 bis weniger als 60 dB(A)	40 dB
60 bis weniger als 65 dB(A)	45 dB
65 dB(A) und mehr	50 dB

Für Aufenthaltsräume einer baulichen Anlage, deren Grundfläche in zwei Isophonen-Bändern liegt, wird einheitlich das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des höheren Isophonen-Bandes zugrunde gelegt.

(2) Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind insbesondere Wände einschließlich Fenster, Türen, Rollladenkästen oder anderer Einzelflächen, Dächer sowie Decken, die Aufenthaltsräume umschließen. Besteht die Gesamfläche eines Umfassungsbauteils von Aufenthaltsräumen aus Einzelflächen mit unterschiedlichen Bauschalldämm-Maßen, so ist das bewertete Bauschalldämm-Maß dieses Umfassungsbauteils das nach Gleichung 15 des Beiblatts 1 zur DIN 4109, Ausgabe November 1989, bestimmte resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,R,res}$.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Isophonen-Bänder mit den äquivalenten Dauerschallpegeln für den Tag und für die Nacht werden nach § 4 der Verordnung über die Datenerfassung und das Berechnungsverfahren für die Festsetzung von Lärmschutzbereichen vom 27. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2980) ermittelt und in den Listen und Karten nach § 4 Absatz 4 der genannten Verordnung dargestellt. Dies gilt auch für Gebiete, die allein aufgrund des Häufigkeits-Maximalpegelkriteriums nach § 4 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 der genannten Verordnung zur Nacht-Schutzzone gehören.

(4) Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach Absatz 1 Satz 1 ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S(W+F)$ zur Grundfläche des Raumes S_G nach Tabelle 9 der DIN 4109, Ausgabe November 1989, zu erhöhen oder zu vermindern.

(5) Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 ist von den Umfassungsbauteilen einzuhalten, die Aufenthaltsräume unmittelbar nach außen abschließen. Soweit Aufenthaltsräume an nicht zu schützende Räume grenzen, muss das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 von allen Umfassungsbauteilen zusammen eingehalten werden, die zwischen den betreffenden Aufenthaltsräumen und dem Freien liegen. Diese Anforderung ist als erfüllt anzusehen, wenn Umfassungsbauteile, die nicht zu schützende Räume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ einhalten, das um nicht mehr als 20 Dezibel unter den in Absatz 1 Satz 1 angegebenen Bauschalldämm-Maßen liegt. Satz 3 gilt nur, wenn die Umfassungsbauteile des Aufenthaltsraums keine unverschließbaren Öffnungen enthalten.

(6) Belüftungseinrichtungen dürfen nicht zu einer Minderung des resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ führen. Sie sind bei dem nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Absatz 4 erforderlichen Schallschutz von Schlafräumen in der Nacht-Schutzzone mit zu berücksichtigen. In der Tag-Schutzzone 1 ist bei Aufenthaltsräumen für eine größere Zahl von Personen nach § 2 Nummer 3 (zum Beispiel Schul- oder Gruppenräume) ebenfalls der Einbau von Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Eigengeräusche von Belüftungseinrichtungen in Schlafräumen dürfen nicht höher sein, als nach dem Stand der Schallschutztechnik im Hochbau unvermeidbar; maßgeblich ist der Zeitpunkt des Einbaus. Die Lüftungsleistung schallgedämmter Lüftungsgeräte für die dezentrale Belüftung oder sonstiger erforderlicher Belüftungseinrichtungen in Schlafräumen ist unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu bemessen.

§ 4 Einhaltung der Anforderungen

(1) Die Anforderungen nach § 3 gelten vorbehaltlich des § 3 Absatz 5 Satz 2 bis 4 für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden als eingehalten, wenn die in Tabelle 10 der DIN 4109, Ausgabe November 1989, angegebenen Anforderungen an die Bauschalldämm-Maße für die Wand und für das Fenster unter Beachtung der in dieser Tabelle genannten Raumhöhen, Raumtiefen und Fensterflächenanteile jeweils einzeln eingehalten werden.

(2) Die bewerteten Bauschalldämm-Maße der einzelnen Umfassungsbauteile werden nach den Ausführungsbeispielen in dem Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe November 1989, bestimmt. Entsprechen die Umfassungsbauteile nicht den Ausführungsbeispielen, ist für die Bestimmung der Bauschalldämm-Maße auf die Erkenntnisse nach dem Stand der Schallschutztechnik zurückzugreifen.

2. Hinweise zum Artenschutz

Grundsätzlich sind die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 39 BNatSchG ist insbesondere die Beseitigung von Gehölzen nur von 01. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchzuführen.

Landesnaturenschutzgesetz Rheinland-Pfalz

§ 24 Nestschutz

(Ergänzung zu § 44 Abs. 5 und
§ 54 Abs. 7 BNatSchG)

(1) Zum Schutz von Schwarzstorch, Fischadler, Baum- und Wanderfalke, Uhu, Weihen, Rotmilan, Schwarzmilan, Wespenbussard und Eisvogel sind in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli eines Jahres verboten:

1. das Aufsuchen, Filmen, Fotografieren und ähnliche Handlungen, die die Fortpflanzung oder Aufzucht beeinträchtigen können,
2. das Abtreiben von Bestockungen oder sonstige Maßnahmen, die den Charakter der Umgebung im unmittelbaren Bereich von 100 Metern um ein Nest grundlegend verändern.

Die obere Naturschutzbehörde kann von den Verboten nach Satz 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, wenn erhebliche Störungen vermieden oder ausgeglichen werden können.

(2) Bei Maßnahmen der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie der Jagd Ausübung ist auf die Fortpflanzung und Aufzucht der genannten Vogelarten Rücksicht zu nehmen.

(3) Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Arten- und Biotopschutzrechtliche Vorprüfung

V1 Bauzeitenfenster

Begründung: Wird mit den Bauarbeiten in der Brutzeit begonnen, kann dies zur Störung der Brutvögel in der näheren Umgebung bis hin zu Brutausfällen führen. Die Gefahr besteht für Vogelarten, die derzeit im Plangebiet brüten sowie für Arten, welche die umliegenden Lebensräume als Neststandorte nutzen.

Maßnahme: Die Bauarbeiten sollten im Idealfall im Herbst 2023, spätestens jedoch Anfang 2024, beginnen, damit potentielle Revierbesetzungen vermieden werden können. Insbesondere in dem von Sanierungsmaßnahmen

betroffenen östlichen Aussiedlerhof konnten – mit Ausnahme von Rauchschwalben – keine Reviere nachgewiesen werden. Die Rauchschwalbe tritt als Langstreckenzieher auch erst ab Ende April in ihren Brutgebieten auf (SÜDBECK et al. 2005), so dass mögliche Störungen bei Umbauarbeiten im Winterhalbjahr weitgehend vermieden werden können. Die ehemaligen Stallungen sind aktuell aber auch von Umbaumaßnahmen ausgenommen, außerdem ist die Rauchschwalbe, als Brutvogel im unmittelbaren Umfeld des Menschen, vergleichsweise störunanfällig. Generell ist, bezogen auf das Bauzeitenfenster, bei unseren heimischen Vogelarten mit einem Brutbeginn ab Anfang März zu rechnen.

V2 Anbringung von Fledermausflachkästen

Begründung: Der Abriss und die Sanierung von Gebäuden/Gebäudeteilen kann zum Verlust von Spaltenquartieren von Fledermäusen führen.

Maßnahme: Der Verlust potentiell geeigneter Spaltenquartiere durch Abriss und Sanierung von Gebäuden/Gebäudeteilen ist durch das Aufhängen von drei Fledermausflachkästen an den verbleibenden Gebäuden (nicht Bäumen), z. B. an den ehemaligen Stallungen, auszugleichen. Geeignete Fledermausflachkästen wären beispielsweise die Modelle der Firma SCHWEGLER.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Wintergärten), die mit durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen um (Klein-) Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind fachliche Empfehlungen zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem speziellen Einzelfall anzupassen und bei Bedarf mit einer Experteneinschätzung abzusichern, sowie ggf. mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Verwiesen wird als Planungshilfe auf folgende online verfügbare Broschüren:

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Schweizerische Vogelwarte Sempach, 201

Vogelschlag an Glasfassaden vermeiden - BirdLife Schweiz, Postfach, 8036 Zürich - 2017

Natur – Vogelschlag - Bayerisches Landesamt für Umwelt – Überarbeitung 2019

Vermeidung bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von Wildtieren und den an das Plangebiet angrenzend lebenden Menschen beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen, wohnbaulichen Anlagen sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau (baubedingte Emissionen) wie auch bei der späteren Nutzung der geplanten Wohnbebauung

(anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf geschützte Wildtiere zu gewährleisten. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Wohnanlagen und anhängiger Infrastruktur Wert zu legen.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Wohnbebauung sowie assoziierter Anlagen (z.B. der Straßenanbindung) gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel gewählt werden. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern sowie den Einsatz von Zeitschaltungen und der Möglichkeit, die Beleuchtung nach Bedarf zu dimmen, weiter gefördert werden.

3. Hinweise aus dem Stammpplan von 1997

Hinweise zur Regenwasserbeseitigung

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und so weiter sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie zum Beispiel Rasengittersteine, Öko-Pflaster oder Schotterrasen.

Gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz soll, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde abzustimmen.

Die Sammlung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen und die sinnvolle Verwertung wird ausdrücklich empfohlen. Die Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen anzuzeigen.

Hinweis zur Lärmbelastung

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone des militärischen Flugplatzes Büchel und unterliegt dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm sowie der VO über baulichen Schallschutz (Schallschutzverordnung).

Die Lärmbelastungen der B 259 sind von den Anliegern hinzunehmen.

Eventuell erforderliche zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind von den Anliegern eigenverantwortlich herzustellen.

Der Straßenbaulastträger ist von jeglichen Ansprüchen Dritter freizustellen.

4. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Ausrichtung der Gebäude

Die Dachflächen von Gebäuden sind möglichst so auszurichten, dass sie für eine Nutzung von Solarenergie geeignet sind. Für die Nutzung von Solarenergie können finanzielle Förderungen (z.B. bei der KfW oder örtlichen Versorgungsunternehmen) beantragt werden. Informationen dazu sind im Internet verfügbar.

Umgang mit Oberboden

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Stellplätze für Fahrzeuge sowie sonstige befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge, Zufahrten, Terrassen) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

Brandschutz

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe 2008, zu bestimmen. Als Grundschutz sind im Rahmen dieses Planungsvorgangs mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Durch den Träger des Brandschutzes können (neben der Löschwasserentnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz) zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge folgende Einrichtungen genutzt werden:

- Löschwasserteiche gemäß DIN 14 210,
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14 220,
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14 230 oder
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14 210.

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

Hydranten für die leitungsgebundene 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 höchstens 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

Abwasserbeseitigung

(Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen, Abwasserwerk vom 22.12.2022)

Schmutzwasserbeseitigung: Für das Plangebiet kann ausschließlich eine öffentliche Schmutzwasserbeseitigung erfolgen. Das Plangebiet ist bisher nur teilweise als Außengebiet erschlossen. In Anschluss-, Fall- und Sammelleitungen für Schmutzwasser darf kein Regenwasser eingeleitet werden. Im unmittelbaren Übergangsbereich der Anschlussleitung an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Weg ist eine Revisionsöffnung zu errichten, die jederzeit frei zugänglich sind. Die DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstück) ist zu beachten. Eine Entwässerung der Kellergeschosse im freien Gefälle kann nicht gewährleistet werden. Für Erweiterungsflächen die nicht im wasserwirtschaftlichen Einzugsgebiet der zuständigen Kläranlage liegen, muss die wasserrechtliche Erlaubnis geprüft und ggfls. neu beantragt werden. Die Kosten für die Erstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis, den Bescheid oder eine bautechnische Anpassung der Kläranlage Gevenich, gehen zu Lasten des Verfahrensführers. Zudem muss geprüft werden, ob die vorhandene öffentliche Schmutzwasserleitung für den Anschluss von mehreren Grundstücken ausgelegt ist.

Niederschlagswasserbeseitigung: Das anfallende Niederschlagswasser des Vorhabens ist vollständig, ohne Beeinträchtigung Dritter, auf dem Grundstück(en) zu bewirtschaften und darf weder direkt noch indirekt dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeleitet werden. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist vom Maßnahmenträger nachzuweisen. Zur dauerhaften Umsetzung der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ist ein konkretes Konzept unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erstellen und umzusetzen. Ausreichend dimensionierte Flächen müssen später in den Bauanträgen berücksichtigt werden.

Straßenentwässerung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Verbandsgemeinde Ulmen -Abwasserwerk- nicht für die Straßenentwässerung des Straßenbaulastträgers (Ortsgemeinde) verpflichtet werden kann, wenn kein Netz vorgehalten wird (vgl. § 58 LWG).

Außengebietswasser

Die Ableitung von Außengebietswasser ist nicht Aufgabe der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Das aus dem angrenzenden Außenbereich abfließende Grund-, Drainagen- oder Oberflächenwasser gehört zum Verantwortungsbereich der Ortsgemeinde und ist durch geeignete Maßnahmen von der öffentlichen Kanalisation fernzuhalten. Das Nichtfernhalten von Außengebietswasser aus der Kanalisation kann dazu führen, dass die Voraussetzungen der Abgabefreiheit von der Niederschlagswasserabgabe für den gesamten Einzugsbereich der Kläranlage verloren gehen. Bei evtl. entstehenden Nachteilen des Abwasserwerkes durch die Nichtbeachtung behält sich dieses ein Rückgriffsrecht gegenüber der Gemeinde vor.

Starkregenereignisse: Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten haben in der jüngeren Vergangenheit vermehrt zu schweren Überflutungen in Wohngebieten geführt. Zu diesem Thema empfehlen wir in Rahmen der Straßenplanung eine Beurteilung von evtl. Überflutungsrisiken mit möglichen Starkregen- und Notwasserabflusswegen.

Sonstige Hinweise

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Bislang liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können dennoch bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Treten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

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 oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleifen und in Erdmieten zu lagern.

Der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung" (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Sollte Niederschlagswasser als Brauchwasser in den Gebäuden zur Anwendung kommen, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI Trink zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 VI Trink.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss unschädlich Dritter erfolgen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in Sickergruben oder Mulden auf dem eigenen Grundstück von den Bauherren einzuholen.

5. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuchen	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:
Ortsgemeinde Büchel Tino Pfitzner Ortsbürgermeister
..... Büchel,

Ausgefertigt:
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt:
Ortsgemeinde Büchel Tino Pfitzner Ortsbürgermeister
..... Büchel,