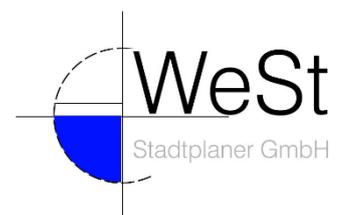


2021

Ergänzungssatzung „Ueßbachtalstraße“ Stadt Ulmen

Satzung

Oktober 2021





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
1.1	ANLASS DER PLANUNG	2
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
5.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.2	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	7
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	8
6.1	WASSERVERSORGUNG	8
6.2	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	9
6.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	9
6.4	ABLÖSEVERTRAG EINMALIGE BEITRÄGE ABWASSERBESEITIGUNG	9
6.5	STROMVERSORGUNG	9
6.6	BODEN	9
7	BODENORDNUNG	10
8	AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG	10
9	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
9.1	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	11
9.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	11
9.3	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 A BAUGB)	11
10	PFLANZENLISTEN	12
11	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	12

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Ein Bauinteressent hat bei der Stadt Ulmen die Einleitung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung auf den im Eigentum stehenden Flurstücken Gemarkung Ulmen, OT Meiserich Flur 57 Flurstück Nr. 35/5 tlw., Flur 56 Flurstück Nr. 96/4 tlw beantragt.



Grund hierfür ist, dass seine bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Parzelle teilweise einer Wohnbebauung für den Eigenbedarf zugeführt werden soll. Insgesamt ist die Beanspruchung einer etwa 807 m² großen Teilfläche als Wohnbaugrundstück vorgesehen. Die Privilegierungstatbestände des § 35 (1) BauGB liegen nicht vor. Eine Anwendung des § 35 (2) BauGB scheidet aus, da dem Vorhaben öffentliche Belange, wie etwa die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen als Fläche für die Landwirtschaft, grundsätzlich entgegenstehen.

Mit der Ergänzungssatzung sollen daher die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen werden.

Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Stadt Ulmen im vorliegenden Planungsfall, eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Eine wichtige Voraussetzung, wonach die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein müssen, ist im vorliegenden Fall erfüllt. So sind die in unmittelbarer Nachbarschaft des Außenbereichsgrundstücks liegenden Grundstücke bereits bebaut und weisen Innenbereichsqualität auf. Dabei stellt die „Ueßbachtalstraße“ bisher die Grenze zwischen Bebauung und dem Außenbereich dar. Die zu überplanende Parzelle befindet sich in Verlängerung der Straße. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass eine gedachte Linie zu bestehenden Gebäuden im Nordwesten entsteht und keine weitere Bebauung der westlichen Seite Ueßbachtalstraße impliziert wird.

Das Grundstück wird über die „Ueßbachtalstraße“ erschlossen. Dementsprechend ist die Ausrichtung der Bebauung entlang dieser Erschließungsstraße erfolgt. Die sonstigen Grundstücksteile sollen als Gartenland genutzt werden.

Eine weitere Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung ist es, dass die bebauten Grundstücke die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllen.

Mit der Einbeziehung nur einer einzelnen Außenbereichsfläche berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach sollen nur „einzelne“ Außenbereichsflächen einbezogen werden.

1.2 Erfordernis der Planung

Das übergeordnete planerische Ziel der Stadt ist es, mit dem genannten Instrumentarium unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung zügig Baurecht für den Bauwilligen zu schaffen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Stadt das vorliegende Satzungsverfahren durchzuführen, ist die konkrete Planungsabsicht des Bauinteressenten nach Umsetzung einer Bebauung für den Eigenbedarf. Auf diese Weise kann der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer



ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht eines einzelnen Bürgers in der Stadt Ulmen, OT Meiserich gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Stadt auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Stadtrat Ulmen hat in der Sitzung am 14.04.2021 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Stadt auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für die im Geltungsbereich gelegenen Parzellen Gemarkung Ulmen, OT Meiserich, Flur 57, Flurstück Nr. 35/5 tlw. und Flur 56, Flurstück 96/4 tlw. als Fläche für die Landwirtschaft dar.

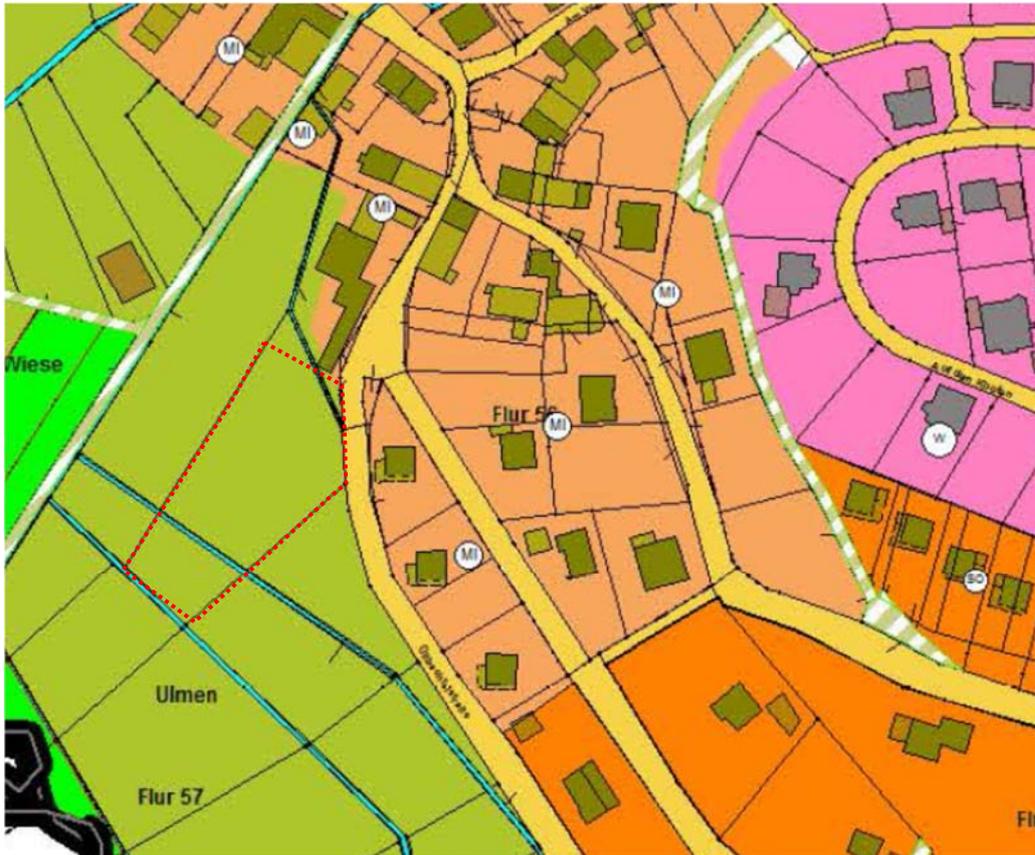


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen

Der Verbandsgemeinderat Ulmen wird die Aufnahme der zur Überplanung anstehenden Parzelle in die laufende Änderung des Flächennutzungsplans noch beschließen.



4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Siedlungspotenzialfläche liegt direkt an der „Ueißbachtalstraße“. Die zur Überplanung anstehende Teilfläche weist, wie bereits dargestellt, eine Größe von ca. 807 m² auf. Das Plangebiet befindet sich im „Naturpark Vulkaneifel“.



Abbildung 2: Lage der geplanten Baustelle, Quelle Verbandsgemeinde GEOPORTAL, RLP

Die Umgebungsbebauung weist dorfgbietstypische Strukturen auf. Jedoch ist die ehemals prägende landwirtschaftliche Nutzung zurückgedrängt und durch die Wohnnutzung „ersetzt“ worden. Dies wird auch belegt durch die inzwischen hinzugekommene neuzeitliche Bebauung im östlich angrenzenden Wochenendhausgebiet.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Satzungsgebiet selbst unterliegt zur Zeit der Grünlandnutzung.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse hat sich gezeigt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB notwendig sind.

Insbesondere die Ortsrandlage und die daraus abzuleitende Aufgabenstellung nach Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Eingriffsrelevanz bedingen eine planerische



Steuerung insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück.

Die Beurteilung zur Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich – sofern hierzu keine Aussagen in der Satzung getroffen werden - für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegene Fläche künftig nach § 34 BauGB.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt

Damit wird bei einer Grundstücksgröße von rund 807 m² den künftigen Bauherren ein ausreichend bemessener Flächenanteil für die geplante Bebauung zur Verfügung gestellt. Für die Zubehörfächen (Garage, Stellplätze, Zufahrt etc.) greift die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO, so dass insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,6 für die Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Verfügung steht.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf Z = II festgesetzt. Damit soll ein Beitrag für eine der Umgebungsbebauung angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Aus diesem Grund wird auf die Regelung in Form der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe verzichtet.

5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der Fachbeitrag Naturschutz schlägt folgende Vermeidungsmaßnahmen vor:

Fauna:

V1: Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang März)

V2: Zügige Umsetzung der Maßnahme, Vermeidung längerer Unterbrechungen

V3: Vermeidung von Nachtbaustellen

V4: Abdeckung oder Einzäunung von Gruben außerhalb der Bauphasen

Boden

V5: Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung

V6: Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß

V7: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie zur Vermeidung von Verdichtungen und Ablagerungen

Wasser:

V8: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (diese dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in den Boden gelangen)

Landschaftsbild:

V9: Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO im Rahmen der anstehenden Baugenehmigung



Der Fachbeitrag Naturschutz schlägt folgende Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vor:

Maßnahme 1 (KM 1): Pflanzung von drei Laubgehölzen (siehe Planzeichnung)

- Bäume Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm StU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen

Die Gehölzarten sind aus den nachfolgenden Gehölzlisten für standortheimische Bäume und Sträucher auszuwählen: Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Maulbeere (*Sorbus aria*). Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Neben der Verbesserung der Bodenfunktion hat diese Kompensationsmaßnahme zudem positive Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Fauna □ Nistgelegenheit für Vögel, Klima □ CO₂-Bindung, Landschaftsbild).

Maßnahme 2 (KM2): Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Glatthaferwiese)

Gemäß Planzeichnung mit Bezeichnung (KM 2) sind auf den gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen orientiert an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008) durchzuführen:

- Nachsaat: im ersten Schritt hat eine Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese zu erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersäat. Hierzu wird die Fläche im Spetember kurz gemäht und das Madgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

Durchführung der Maßnahmen

a) KM 1 und KM2: Nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die Erweiterung des örtlichen Netzes geplant. Zur Errichtung einer leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung ist vor Maßnahmenbeginn mit dem Träger der Wasserversorgung ein Ablösevertrag abzuschließen, der die vollständige Kostenübernahme der im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme entstehenden Kosten durch den Maßnahmenträger, beinhaltet.



6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Für das Plangebiet kann ausschließlich eine öffentliche Schmutzwasserbeseitigung erfolgen. Die Entwässerung eines Kellergeschosses im freien Gefälle kann nicht zugesichert werden.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgehalten. Das Niederschlagswasser ist vollständig auf den privaten Grundstücken zu bewirtschaften. Zur dauerhaften Umsetzung einer vollständigen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist ein auf das Bauvorhaben abgestimmtes Bewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA - A 138 (Planung , Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erstellen und umzusetzen.

6.4 Ablösevertrag einmalige Beiträge Abwasserbeseitigung

Im Vorfeld eines Erschließungsvertrages sind die beitragsrechtlichen Verpflichtungen zur Zahlung eines einmaligen Beitrages zwischen dem Abwasserwerk und dem Erschließungsträger durch Ablösevertrag zu klären.

6.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz geplant.

6.6 Boden

Nach dem „ALEX-Infoblatt 28, Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung" ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs sowie aus dem Bundesbodenschutzgesetz folgende Ziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

1. Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
2. Die Inanspruchnahme von Boden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
3. Beeinträchtigungen von Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Die Flächen werden derzeit als Grünland genutzt. Dadurch kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen von Böden. Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse :

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht die im Satzungsgebiet gelegene Fläche als Produktionsfläche dauerhaft verloren. Die dauerhaft versiegelte Fläche ist im Verhältnis jedoch klein, da nur ein Einfamilienhaus errichtet werden soll. Die vorhandene Nutzung des Standortes hat zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes geführt.



Diese äußern sich in

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser, allerdings nur temporär beschränkt auf die Zeit der Mahd,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung)

Mit dem Erlass der Satzung werden für das Schutzgut Boden ein dauerhafter Entzug und eine Flächenversiegelung erfolgen. Die Beeinträchtigung wird anhand einer vierstufigen Skala als weniger erheblich bewertet.

Entsorgung der Bodenmassen:

Es ist geplant überschüssige Bodenmassen im Bereich des geplanten Gebäudes einzubauen.

7 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

8 AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 13 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Ulmen, den 21.02.2022

gez. Kerpen

Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister



9 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

9.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.

9.3 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)

Maßnahme 1 (KM 1): Pflanzung von drei Laubgehölzen (siehe Planzeichnung)

- Bäume Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm StU, (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) ohne Ballen

Die Gehölzarten sind aus den nachfolgenden Gehölzlisten für standortheimische Bäume und Sträucher auszuwählen: Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Maulbeere (*Sorbus aria*). Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Neben der Verbesserung der Bodenfunktion hat diese Kompensationsmaßnahme zudem positive Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Fauna □ Nistgelegenheit für Vögel, Klima □ CO₂-Bindung, Landschaftsbild).

Maßnahme 2 (KM2): Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Glatthaferwiese)

Gemäß Planzeichnung mit Bezeichnung (KM 2) sind auf den gekennzeichneten Flächen folgende Maßnahmen orientiert an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008) durchzuführen:

- Nachsaat: im ersten Schritt hat eine Nachsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese zu erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei neu übersät. Hierzu wird die Fläche im Spetember kurz gemäht und das Madgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
- Mahd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 7 cm.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)



- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

Durchführung der Maßnahmen

- a) KM 1 und KM2: Nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes

Vermeidungsmaßnahmen

Fauna:

V1: Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang März)

V2: Zügige Umsetzung der Maßnahme, Vermeidung längerer Unterbrechungen

V3: Vermeidung von Nachtbaustellen

V4: Abdeckung oder Einzäunung von Gruben außerhalb der Bauphasen

Boden

V5: Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung

V6: Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß

V7: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie zur Vermeidung von Verdichtungen und Ablagerungen

Wasser:

V8: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (diese dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in den Boden gelangen)

Landschaftsbild:

V9: Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO im Rahmen der anstehenden Baugenehmigung

10 PFLANZENLISTEN

Pflanzliste/ Pflanzqualität

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:

Vogelkirsche

Eberesche

Mehlbeere

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Sorbus aria

11 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Für die Bepflanzung der 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 von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit den Werken 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 Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
- 8 Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich 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 (B1-A 507/92).
- 9 Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
- 10 Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
- 11 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
- 12 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.



- 13 Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP}. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP).
Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.
Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP)
- 14 Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
- 15 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 16 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 17 Wasserversorgung
Zur Errichtung einer leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung ist vor Maßnahmenbeginn mit dem Träger der Wasserversorgung ein Ablösevertrag abzuschließen.
- 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_Infoblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.