

**Ortsgemeinde  
Gimbweiler**



**Bebauungsplan  
"Auf dem Kreuzgarten –  
1. Änderung"**

**Textliche Festsetzungen  
Begründung zum Bebauungs-  
plan**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b><i>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</i></b>	<b>6</b>
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO .....	6
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	6
2.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB .....	7
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO.....	7
2.1.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO.....	7
2.1.6	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB ..	7
2.1.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB .....	8
2.1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB ..	8
2.1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB .....	8
<b>2.2</b>	<b><i>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</i></b>	<b>10</b>
2.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
2.2.2	Freiflächen .....	10
<b>3</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b><i>Kulturdenkmäler .....</i></b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b><i>Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung .....</i></b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b><i>Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen .....</i></b>	<b>11</b>
<b>3.4</b>	<b><i>Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135a - c BauGB.....</i></b>	<b>11</b>
<b>3.5</b>	<b><i>Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke.....</i></b>	<b>11</b>
<b>3.6</b>	<b><i>Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....</i></b>	<b>12</b>
<b>3.7</b>	<b><i>Ingenieurgeologie .....</i></b>	<b>12</b>
<b>3.8</b>	<b><i>Bauverbot an öffentlichen Straßen gemäß §22 LStrG.....</i></b>	<b>12</b>
<b>3.9</b>	<b><i>Brandschutz .....</i></b>	<b>12</b>
<b>3.10</b>	<b><i>Deutsche Telekom .....</i></b>	<b>13</b>
<b>3.11</b>	<b><i>Radonbelastung.....</i></b>	<b>13</b>



---

<b>4</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>PFLANZENLISTE</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>16</b>

### Anlagen

Bebauungsplan, Planurkunde



## 1 Städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Gimweiler hat 1998 den Bebauungsplan „Auf dem Kreuzgarten“ als Satzung beschlossen. Das Baugebiet sollte Bauwilligen aus der Ortsgemeinde Baugrundstücke vorhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Nach den zurückliegenden 20 Jahren ist der erste von zwei Bauabschnitten mittlerweile bis auf 2 Grundstücke bebaut, so dass nun die Erschließung und Vermarktung des zweiten Bauabschnittes angegangen werden kann.

Um den aktuellen städtebaulichen und architektonischen Wünschen gerecht zu werden und eine gute Vermarktung von attraktiv bebaubaren Grundstücken sicher zu stellen, sollen Anpassungen an den textlichen Festsetzungen vorgenommen werden. Es sollen hierbei ausschließlich Festsetzungen modifiziert werden, die sich auf die Ausgestaltung der Bauweise auswirken sowie Gestaltungsvorschriften nach Landesbauordnung betreffen. Festsetzungen und Planungen die sich auf Umweltbelange auswirken sind nicht betroffen, so dass damit auch ein Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorgenommen werden kann.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§13a Abs.1 Nr.1 BauGB). Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden, die den aktuellen Bauwünschen nachkommen:

1. Die Änderung der Geschossigkeit erfolgt von 1 auf 2, um den Bau von sogenannten „Stadthäusern“ zu ermöglichen. Dieser Haustyp ermöglicht eine optimale Grundflächenausnutzung und eine energetische Optimierung, da damit überwiegend eine flache Dachneigung verbunden ist. Schon im bebauten 1. Bauabschnitt wurde durch mehrere Befreiungsanträge die Geschossigkeit auf 2 erhöht, so dass Vertrauensschäden hier nicht zu erwarten sind.
2. Um die Höhenentwicklung städtebaulich zu begrenzen, wurde eine maximale Gebäudehöhe mit einem definierten oberen und unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen entfällt, da sie nicht mehr erforderlich sein wird.
3. Dachneigung und Drenpelhöhe sollen bei den aktuellen Kubaturen nicht beschränkend wirken und fallen weg. Auch hier wurden im 1. Bauabschnitt auf dem Wege der Befreiung schon Flachdächer als auch Dächer mit einer geringen Neigung realisiert.
4. Der Bau von Garagen wird aktuell oftmals durch offene Carports oder überdachte Stellplätze ersetzt. Die entsprechende Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass



bestimmt wird, wie Garagen, Carports und überdachte Stellplätze definiert werden und welche Abstände zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten sind.

5. Die Einfriedung von Grundstücken wird nicht mehr näher beschränkt, da Maschendraht keine Rolle mehr spielt und anstelle dessen – gestalterisch passende – Drahtgitterzäune favorisiert werden. Die Höhe der Einfriedungen wird innerhalb der 3m-Grundstücksgrenze zudem durch LBauO geregelt. Die Festsetzung von Aufschüttungen und Abgrabungen war unbestimmt und soll ebenfalls wegfallen, da kein Erfordernis besteht.
6. Die Hinweise wurden entsprechend den neuen Regelwerken, Gesetzen und Vorgaben der Träger öffentlicher Belange aktualisiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie Baugrundstücke attraktiver macht und damit einen schnellen Verkauf und Bebauung ermöglicht. Mit der Planung des Bebauungsplanes "Auf dem Kreuzgarten – 1. Änderung" kommt die Ortsgemeinde dem Anspruch auf kommunale Eigenentwicklung nach. Jeder Gemeinde sind Entwicklungen zuzubilligen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse Rechnung tragen. Die Eigenentwicklung soll sich dabei an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren.

Die Flächen sind in der derzeitigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Birkenfeld als Wohnbauflächen dargestellt.



## 2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Gemäß §4 Abs.2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Nutzungsschablone

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	Einzel-, Doppelhäuser

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs.4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt:



Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird das Höhengniveau der das Baugrundstück erschließenden Straße (Oberkante Fertigausbau der Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Daches (bei Flachdächern inklusive Attika), zu messen an der straßenzugewandten Gebäudeseite in Grundstücksmitte.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 8,60 m festgesetzt.

### **2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

### **2.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO**

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen<sup>1</sup> sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage und Carport bis zur Straßenbegrenzungslinie min. 5,0 m, der Abstand von überdachten Stellplätzen min. 1,0 m betragen muss. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze einschließlich Garage auf dem Grundstück herzustellen.

### **2.1.6 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

---

<sup>1</sup> **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

**Carports** sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

**Überdachte Stellplätze** sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.



### **2.1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Die öffentlichen Strassenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemastet.

### **2.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erschließungsträger zur Anlage und Unterhaltung einer Rohrleitung zur Ableitung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers.

### **2.1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB**

#### **◆ Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten (1A)**

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:

Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden.

Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze und "Bauerngartengehölze" entsprechend der Artenliste zu verwenden. Jedes Hausgrundstück soll im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Garten mit jeweils mindestens einem Obstbaum oder einem Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken die an die freie Feldflur grenzen im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen.

#### **◆ Landschaftsgerechte Gestaltung der offenen Gräben (2A)**

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser und unverschmutzte Oberflächenwassers soll in offenen Gräben zur Rückhalte- und Versickerungsfläche weitergeführt werden. Die Gräben sollen mit einem ausreichend breiten Puffergürtel angelegt werden, wo sich ein- und zweiseitige Gewässerrandstreifen miteinander abwechseln. Die Böschungen sollen nicht unter einem Winkel von 1 : 2 angelegt werden. Sofern es die hydraulischen Berechnungen erlauben, sollen die Gräben eine maximale Tiefe von 0,5 m gemessen ab Böschungsoberkante nicht überschreiten. Eine Sohlbefestigung soll nicht erfolgen. In 'kritischen', durch die dynamische Eigenentwicklung gefährdeten, Bereichen sind Gehölze, Steinschüttungen oder Steinschüttungen in Verbindung mit einem Weidenzweigenbesatz vorzusehen. Die dynamische Eigenentwicklung der Gräben ist durch Einbau von Störsteinen zu unterstützen.





#### ◆ **Pflanzung einer Streuobstwiese (3A)**

Auf der südlich angrenzenden Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind Hochstamm-Obstbäume oder Wildobst gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan alle 10 m versetzt zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im zu entwickelnden Obstbestand sind die blütenreichen Wiesen zu erhalten und zu extensivieren. Die Wiesen sind als zweischürige Wiese zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten.

#### ◆ **Entwicklung von multifunktionalen Grünstrukturen im Bereich der Versickerungs- und Rückhalteflächen (4A)**

Der überschüssige unverschmutzte Oberflächenabfluss aus den privaten Grundstücksflächen soll in treppenartig angeordneten zentralen Regenrückhalteflächen, einer „Muldengalerie“, im Südosten aufgefangen und dort gezielt versickert werden. Die Randbereiche der offenen Mulden sind extensiv zu pflegen. Sie sind Teil der öffentlichen Versickerungsanlagen. Es ist Wert darauf zu legen, dass das zu versickernde Wasser über eine Oberbodenpassage in den Untergrund gelangt, da diese Funktionen für die Reinigung des Wassers übernimmt. Die für die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser abgegrenzte Fläche ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Die Mulden sind entsprechend den Standortverhältnissen als extensiv genutzte Feucht- und Nasswiesen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mulden sollen eine maximale Tiefe von 0,10 bis 0,20 cm (maximal 0,30 cm) nicht überschreiten und sich treppenartig entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien der Topografie anpassen. Ziel soll es sein, die Rückhalteflächen landschaftsgerecht einzubinden. Die Muldenflächen sollen andererseits aufgrund ihrer geringen Reliefenergie naturnah extensiv gepflegt werden.

#### ◆ **Pflanzung von Laubbaumreihen (5A)**

Entlang der nach Süden führenden Fuß- und Radwege sind Laubbaumreihen anzupflanzen. Es sind mittelkronige Laubbäume oder Wildobst gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Wendehammer ist eine Baumgruppe aus 3 hochstämmigen Laubbäumen gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan anzupflanzen.

### **Externe landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen i.V.m. §1a Abs.3 BauGB**

#### ◆ **Entwicklung von extensiv genutzten blütenreichen Mähwiese (6A)**

Auf den derzeit intensiv als Acker genutzten Flächen (Getreideanbau) in der Gemarkung Gimbleweiler in der Flur 6 auf Parzelle 6/1 sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen. Die Wiesen sind als zweischürige Wiesen entsprechend den Vorgaben des FUL zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Stickstoffdüngung darf lediglich als Festmist erfolgen. Auf den Ackerflächen ist wenn möglich anfallendes Mähgut aus bestehenden extensiv genutzten Wiesen und Weiden aufzubringen, so dass sich sukzessiv eine Wiese ähnlicher Artenzusammensetzung entwickeln kann (Heugrasssaat).



Bei einer Ansaat mit Standardmischungen sind nur arten- und krautreiche Mischungen zulässig, die den Vorgaben des FUL – Programmes entsprechen. Die Nutzung und Pflege sind durch einen ortsansässigen Landwirt zu gewährleisten.

#### ◆ **Entwicklung von Obstbaumreihen (7A)**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist eine Obstbaumreihe zu entwickeln. Es sind 20 Hochstamm-Obstbäume oder Wildobst gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im Sinne eines langfristig tragfähigen Konzeptes können in Teilbereichen statt der Obstbäume Wildobst als Einzelgehölze gepflanzt werden.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien, die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien und Farben zu verwenden.

### **2.2.2 Freiflächen**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.



## 3 Hinweise

### 3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

### 3.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den das überschüssige Niederschlagswasser in die öffentlichen Regenwasserkanäle eingeleitet werden kann und auf die südlichen angrenzenden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Regenwassers geleitet wird, wo es breitflächig abfließen und versickern kann.

Ferner wird auf den privaten Grundstücken empfohlen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen.

### 3.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

### 3.4 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m.

#### §135a - c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

### 3.5 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze



eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

### **3.6 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen**

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

### **3.7 Ingenieurgeologie**

#### Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

#### Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

#### Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### **3.8 Bauverbot an öffentlichen Straßen gemäß §22 LStrG**

Gemäß §22 Landesstraßengesetz von Rheinland-Pfalz sind Hochbauten an Landesstraßen (L 170) in einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig.

### **3.9 Brandschutz**

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup>/ h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.



### 3.10 Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Telekom Deutschland. Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Infrastruktureinrichtungen. Es muss sichergestellt werden, dass diese in ihrer jetzigen Lage verbleiben können und die Unterhaltung und Erweiterung nicht behindert werden.

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet des 2. Bauabschnittes eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### 3.11 Radonbelastung

Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Plangebiet innerhalb einer Zone mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotential.

Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transportweg“ von Radon über das Kellergeschoss sowie die Aufenthaltsdauer entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die schon jetzt dem Stand der Technik bei Neubauvorhaben entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte randsdicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigem Material wie beispielweise Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

Dem Bauherrn ist zur Information die Broschüre "Experten geben Tipps zum Umgang mit Radon" des Ministeriums für Umwelt und Forsten zur Verfügung zu stellen.



## 4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird entsprechend §13a) BauGB entwickelt und aufgestellt:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Hinsichtlich der **Eingriffe in Natur und Landschaft** kommt es in vorliegender Änderung des Bebauungsplanes zu keinen weiteren erheblichen Eingriffen. Die Änderung der Festsetzungen führen zu keinem Auslösen von Eingriffstatbeständen nach BNatSchG.

**Die artenschutzrechtliche Prüfung** kommt zum Ergebnis, dass weder streng noch besonders geschützte Pflanzenarten (keine Kartierfunde) noch Populationen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Planungsraums betroffen sind.

In Verbindung mit den getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass gegen

- das Schädigungsverbot – ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt,
- das Störungsverbot – keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen

nicht verstoßen wird. Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzfachbeitrags daher realisiert werden.

Entsprechend dem Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) muss für den vorliegenden Bebauungsplan bzw. für Vorhaben die durch den Bebauungsplan zulässig sind, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Nationale und internationale ausgewiesene Schutzflächen nach FFH- und VSG-Richtlinie bzw. nach BNatSchG sind nicht betroffen.



## 5 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltenen Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

### Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)  
Prunus avium juliana (Kirsche)  
Prunus cerasifera (Pflaume)  
Prunus cerasus (Sauerkirsche)  
Prunus domestica (Zwetschge)  
Prunus syriaca (Mirabelle)  
Pyrus communis (Birnbäum)

### Wildobst

Castanea sativa (Kastanie)  
Juglans regia (Nussbaum)  
Malus sylvestris (Holz-Apfel)  
Pyrus pyraster (Wild-Birne)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Sorbus domestica (Speierling)

### Ufergehölze

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Viburnum opulus (Gew. Schneeball)

### Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rosa spec. (Rosen)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)

### Gehölze für Privatgärten

#### Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus minor (Feldulme)

#### Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Rosa spec. (Rosen)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Ungiftige Sträucher  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rosa spec. (Rosen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

### Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Vitis vinifera (Weinrebe)  
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

### Straßenbäume

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)  
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)  
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)



## 6 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58), Änderung durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057
4. Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist"
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
7. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. Seite 283)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2015, GVBl. S. 402
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)





**Planverfasser:**

**planungsbüro helko **peters****

**filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | [info@helkopeters.de](mailto:info@helkopeters.de)**

Mittwoch, 24. Juli 2019