

<b>Begründung zum Bebauungsplan „Metternicher Boden III“</b>		<b>Seite 1</b>	
		12.12.1999	
<b>Gemeinde:</b>	Kaltenengers	<b>Gemarkung:</b>	Kaltenengers
<b>Verbandsgemeinde:</b>	Weißenthurm	<b>Flur:</b>	6

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Ursache und Anlaß der Planung**

### **2 Vorgaben für die Planung/Bestandsanalyse**

- 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- 2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
- 2.3 Straßenplanungen klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes
- 2.4 Entwässerungsvorgaben außerhalb des Plangebietes, Kläranlagenbau
- 2.5 Sonstige Vorgaben aus überörtlichen Ver- und Entsorgungshauptleitungen
- 2.6 Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
- 2.7 Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze
- 2.8 Darstellung der umliegenden Bebauung
  - 2.8.1 Vorprägung des Gebietes
  - 2.8.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen
  - 2.8.3 Integration des Plangebietes in vorh. Infrastruktur
  - 2.8.4 Integration des Plangebietes in vorhandene Verkehrsinfrastruktur
  - 2.8.5 Integration des Plangebietes in die Ortsgestaltung
  - 2.8.6 Integration des Plangebietes in Gesamtplanung der Gemeinde
- 2.9 Topographie und Baubestand im Plangebiet
- 2.10 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet
- 2.11 Darlegung des landespflegerischen Zielkonzeptes

### **3 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung**

- 3.1 Grundsätze der vorliegenden Planung
- 3.2 Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet
- 3.3 Besondere Begründung zu dem geplanten Verkehrskonzept im Baugebiet
- 3.4 Besondere Darlegungen zu den vorgenommenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen
- 3.5 Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Sozial- u. Gemeinbedarfseinrichtungen
- 3.6 Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Freizeiteinrichtungen im Baugebiet

- 3.7 Darlegung der Bewältigung der Immissions- und Emissionsproblematik im Plangebiet
- 3.8 Integration der Landschaftsplanung in den B-Plan
  - 3.8.1 Besondere Begründung zu den übernommenen landespflegerischen Festsetzungen
  - 3.8.2 Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landespflegerischen Zielkonzept
  - 3.8.3 Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 3.8.4 Darlegung über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
  - 3.8.5 Zuordnung

#### 4 Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung

#### 5 Flächenbilanz

#### 6 Kostenschätzung

Stand: Mai 2000

Gehört zum Satzungsexemplar

*Änderungen nach der Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB (i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) sind kursiv gekennzeichnet.*

1

### Ursache und Anlaß der Planung

Der Rat der Ortsgemeinde Kaltenengers hat in seiner Sitzung vom 11.12.1995 den Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Metternicher Boden, III. Abschnitt“ gefaßt.

Der Bebauungsplan schließt an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Metternicher Boden, I. und II. Abschnitt“ an.

Ziel der Planung ist die Fortsetzung des bestehenden Neubaugebiets „Metternicher Boden“ und die Abrundung des Siedlungskörpers hin zur geplanten „Rheindörferstraße“ (L 126).

Das durch den vorliegenden Bebauungsplan geplante Neubaugebiet wird somit begrenzt werden durch die Geltungsbereiche der genehmigten Bebauungspläne „Metternicher Boden I“ und „Metternicher Boden II“, durch die Gemarkungsgrenze der Ortsgemeinde St. Sebastian sowie durch die geplante Trasse der „Rheindörferstraße“ (L 126).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzte zusammenhängende, hochwasserfreie Siedlungsfläche im direkten Anschluß an den Ortskern der Ortsgemeinde Kaltenengers. Sie soll einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan „Metternicher Boden I“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in Teilbereichen geändert.

Anlage:  
Nr.

## 2

**Vorgaben für die Planung**

**aus überörtlicher Raumordnungsplanung,  
Fachplanungen und vorhandener örtlicher  
Gebietsprägung.**

**2.1  
Regionaler  
Raumordnungsplan  
Mittelrhein-Westerwald**

Textteil:

Die Gemeinde Kaltenengers liegt im Verdichtungsraum mit insgesamt günstiger Struktur (Typ I) mit Zweckbestimmung „Eigenentwicklung“. Unmittelbar benachbart liegt das Oberzentrum Koblenz.

Aussage der Gesamtkarte für die Plangebietsflächen:

- Darstellung als Sonderkulturfläche
- Lage im Wasserschutzgebiet, Zone III

In der Karte oberflächennahe Rohstofflagerstätten sind keine Eintragungen für das Plangebiet enthalten.

Anlage: 2.1  
Nr. 1

Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan, Gesamtkarte,  
M: 1 : 100.000

**2.2  
Flächennutzungsplan der  
Verbandsgemeinde Wei-  
Benthurm**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißen-  
thurm wird z.Z. fortgeschrieben und befindet sich im Beteili-  
gungsverfahren nach § 3 (2) BauGB.

Der aktuelle Flächennutzungsplanentwurf sieht für das Plange-  
biet ausschließlich Wohnnutzung vor.

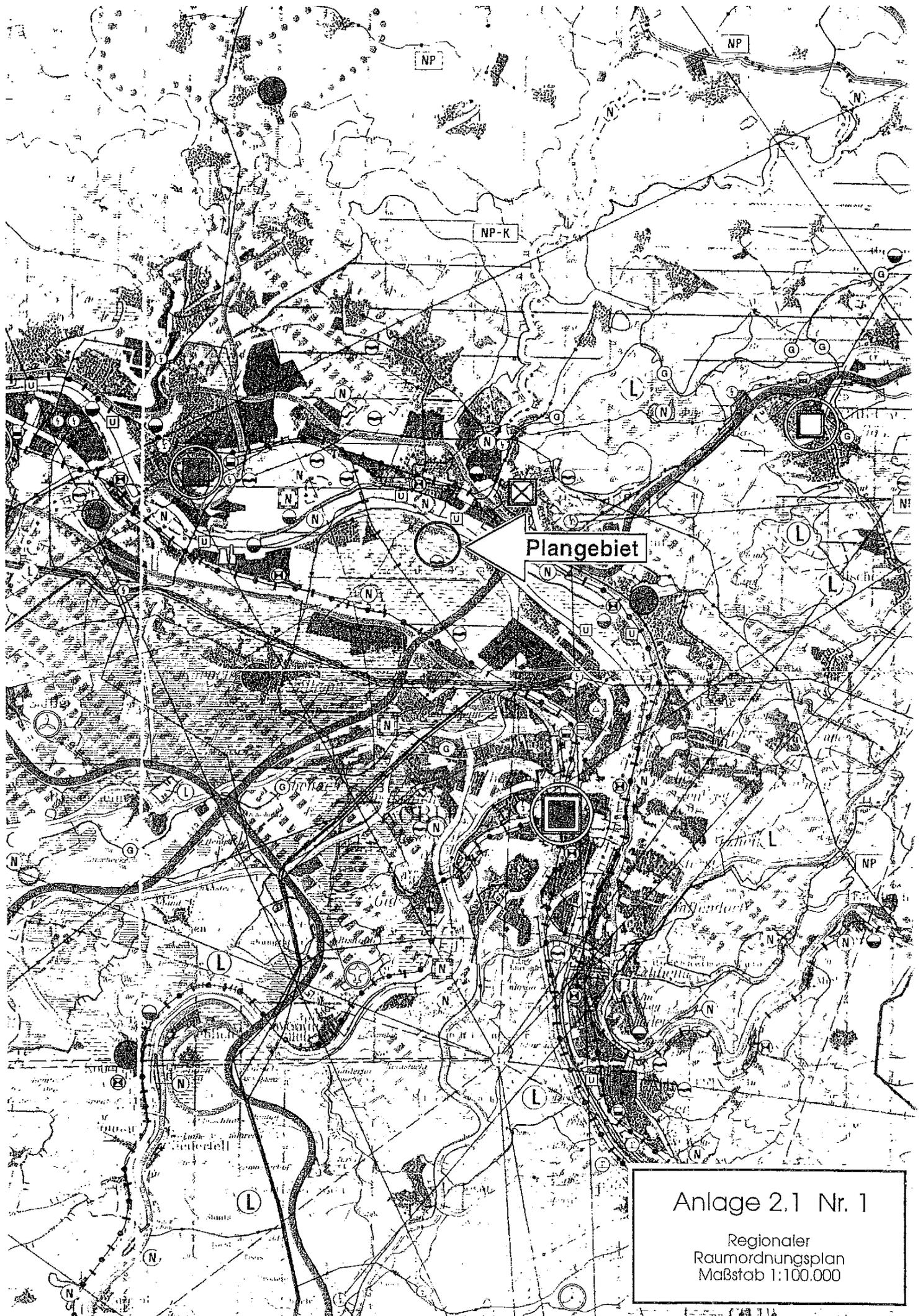
In der Abstandsfläche zwischen Wohngebiet und geplanter  
L 126 ist im Flächennutzungsplanentwurf ein Grünflächenstrei-  
fen dargestellt.

Die Fußwegeverbindung zum Wasserwerk ist als bedeutend  
hervorgehoben.

Hinsichtlich des im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiese-  
nen Mischgebietes ergibt sich eine geringfügige Abweichung  
zur Darstellung des Fortschreibungsentwurfes. *Trotz der flä-  
chenmäßig geringfügigen Abweichung kann der Bebauungs-  
plan als aus dem neuen Flächennutzungsplan im Parallelver-  
fahren nach § 8 Abs. 3 BauGB als entwickelt angesehen wer-  
den.*

Anlage: 2.2  
Nr. 1

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf (M. 1:10.000), Fort-  
schreibung



# RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD

## LEGENDE

Bestand	ZENTRALE ORTE, GEWERBLICHE ENTWICKLUNGSRORTE
	Oberzentrum
	Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums
	Mittelzentrum
	Mittelzentrum als Selbstversorgeort
	Mittelzentrum mit Teilfunktion
	Mittelzentrum mit Teilfunktion als Selbstversorgeort
	Grundzentrum
	Grundzentrum als Selbstversorgeort
	Gewerblicher Entwicklungsort (nach LEP 80)
	weiterer Gewerblicher Entwicklungsort

Bestand	FLÄCHENNUTZUNG
	Siedlungsfläche
	Industrie- u. Gewerbefläche
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Sondergebiet Bund
	Forstwirtschaftliche Fläche
	Landwirtschaftliche Fläche sehr guter bis guter Eignung
	Landwirtschaftliche Fläche mittlerer Eignung
	Sonderkulturfläche (außer Weinbau)
	Weinbauflächen
	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Gewinnung von Rohstoffen und Mineralvorkommen

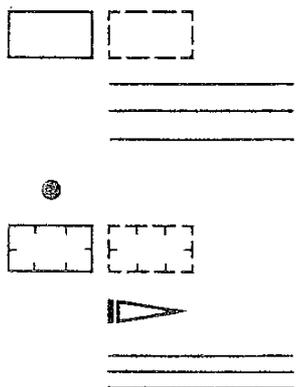
-  Landwirtschaftliche Fläche (nahe sehr guter bis guter Eignung)
-  Landwirtschaftliche Fläche mittlerer Eignung
-  Sonderkulturfläche (außer Weinbau)
-  Weinbauflächen
-  Flächen mit besonderer Bedeutung für die Gewinnung von Rohstoffen und Mineralvorkommen



## BEREICHE UND GEBIETE MIT BESONDEREN SCHUTZ- UND NUTZUNGSFUNKTIONEN

Bestand/ Planung Weitere Vorschläge

### Wasser



Wasserschutzgebiet (Zone III) (Stand Ende 1986)

Bereich mit einem größeren Anteil an Wasserschutzgebieten in dem die Vergrößerung der Wasserentnahme notwendig ist

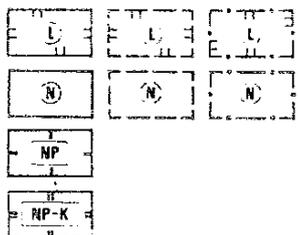
Heilquelle (Stand Ende 1986)

Heilquellenschutzgebiet (Stand Ende 1986)

Talsperre/Rückhaltebecken

Einzugsbereich einer möglichen Trinkwassertalsperre

### Natur und Landschaft



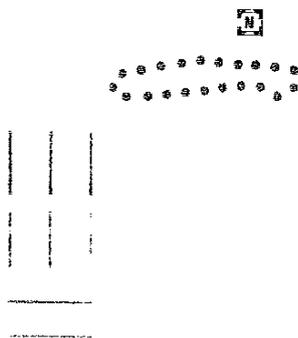
Landschaftsschutzgebiet (Stand Ende 1986)

Naturschutzgebiet (Stand Ende 1986)

Naturpark (Stand Ende 1986)

Naturparkkernzone (Stand Ende 1986)

### Erholung und Fremdenverkehr



Regionaler Naherholungsschwerpunkt

Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung

Landschaftsraum mit hervorragender Eignung für Erholung und Fremdenverkehr

Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr

Weitere Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr

### Regionaler Grünzug

Regionaler Grünzug

### Luftverkehr

Bauschutzbereich (Stand Ende 1986)

Lärmschutzbereich (Stand Ende 1986)

## VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Bestand/ Planung Weitere  
Vorschläge

### Straße

			Großräumige Verbindung
			Überregionale Verbindung
			Regionale Verbindung
			Bedeutsame flächenerschließende Verbindung

### Schiene

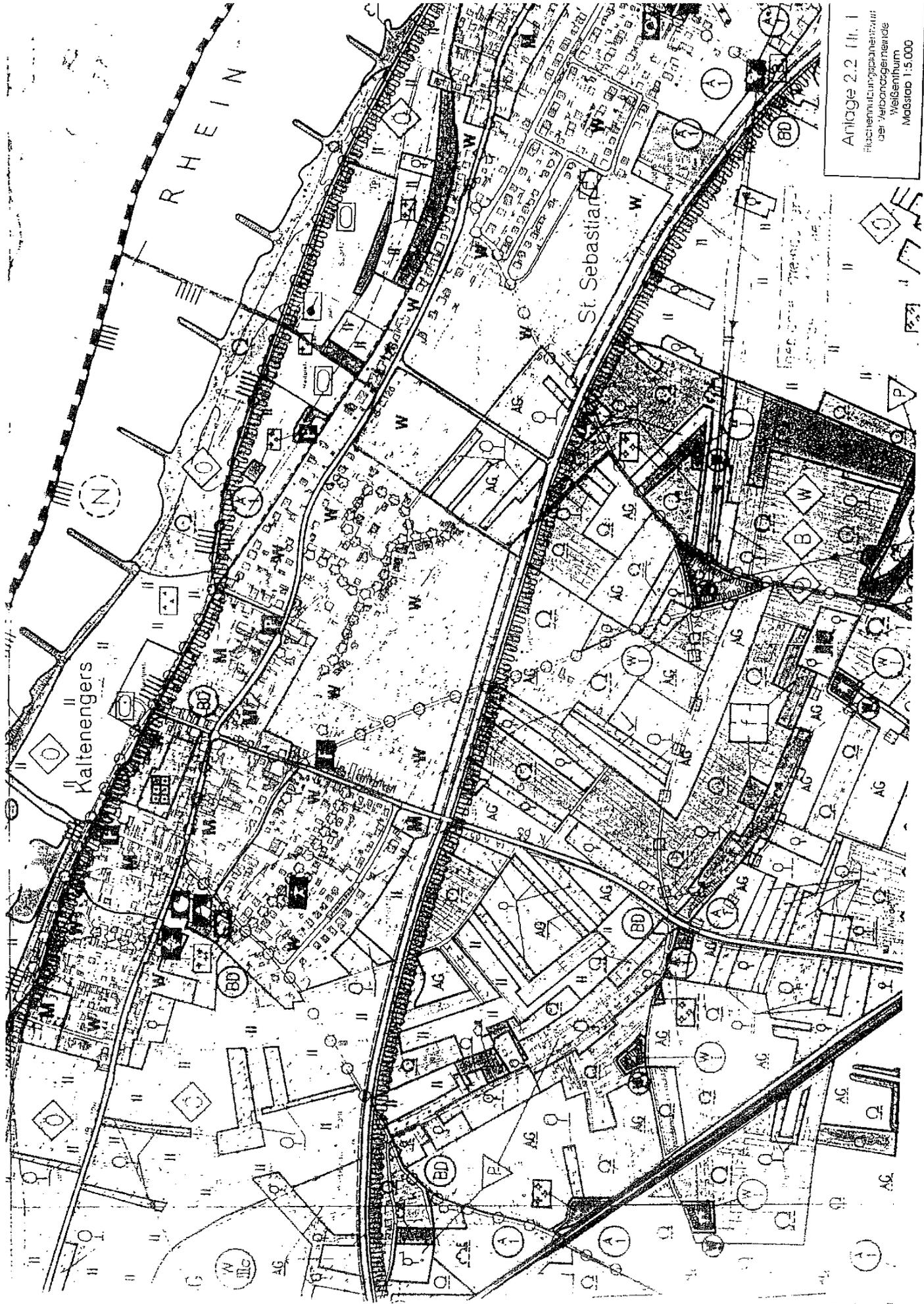
			Eingleisige Strecke
			Mehrgleisige Strecke
			Elektrifizierte Strecke
			Strecke nur für den Güterverkehr
			Container-Bahnhof
			Stückgut-Bahnhof
			Bahnhof mit Gepäck- und Expreßgutabfertigung

### Wasserstraße

			Wasserstraße mit Staustufe
			Hafenanlage
			Umschlagstelle

### Luftverkehr

			Verkehrslandeplatz
			Sonderlandeplatz
			Segelfluggelände
			Hubschrauberlandeplatz



Anlage 2.2 (II. I)  
Flächennutzungsplanentwurf  
der Verbandsgermanie  
Weilgenheim  
Maßstab 1:5.000

**2.3  
Straßenplanungen  
klassifizierter Straßen,  
Gemeindestraßennetz  
außerhalb des Plangebietes**

Im direkten südlichen Anschluß des Plangebietes wird durch das Straßenbauamt Koblenz die Neuplanung der L 126 „Rheindörferstraße“ seit etwa 1968 betrieben. Die Offenlage der Pläne ist bereits erfolgt. Sonstige Planungen liegen nicht vor.

Anlage:  
Nr.

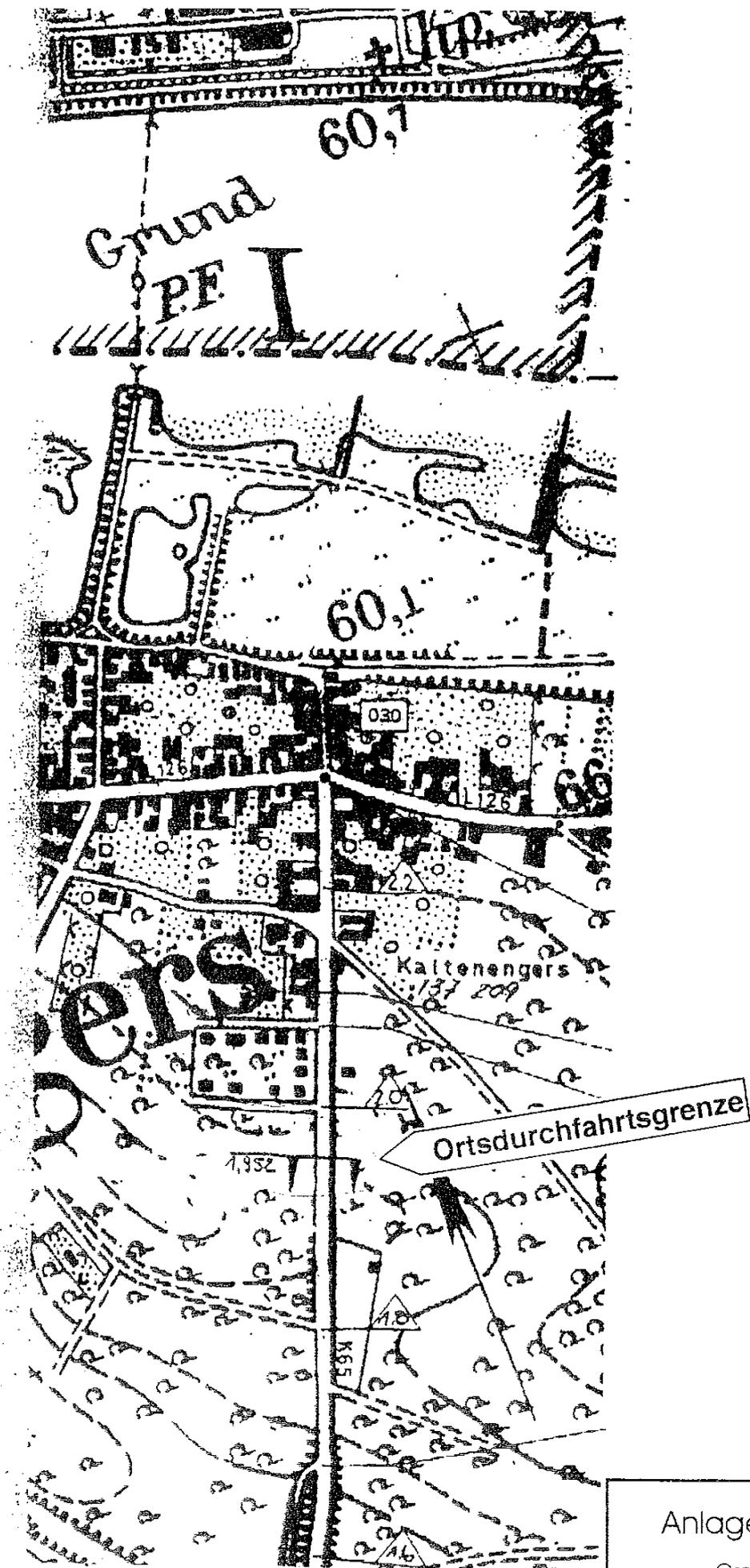
2.3  
1

geplante Trasse der L 126: vgl. Anlage 2.2. Nr. 1  
Grenze der OD (M. 1 : 5.000)

**2.4  
Entwässerungsvorgaben  
außerhalb des Plangebietes;  
Kläranlagenbau**

Zur Beurteilung der Versickerung von Oberflächenwasser wurde von dem Ingenieurbüro Kusenbach und Witt ein Gutachten erstellt. Das Gutachten (siehe Anlage) kommt zu folgendem Ergebnis:

- Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone IIIa. Nach telefonischer Auskunft des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Koblenz ist die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (Dachwasser sowie Wasser von Straßen und Wegen in Wohngebieten ohne Durchgangsverkehr) zulässig und erwünscht.
- Eine Versickerung ist nur unter dem etwa 0,4 - 1,9 m mächtigem Hochflutlehm möglich. Das darunter anstehende Sand-Kiesgemisch ist für eine Versickerung gut geeignet.
- Zur Versickerung auf privaten Grundstücken wäre hierzu ein Bodenaustausch erforderlich.
- Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann über zentrale Versickerungsbecken oder straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Systeme entsorgt werden, denen auch die Überläufe der privaten Grundstücke zugeführt werden können.
- Aufgrund des Flurabstandes von > 4 m zum Grundwasser ist **bei normalen Rheinwasserständen** nicht mit Wasserschäden an der unterkellerten Bebauung zu rechnen.



Anlage 2.3 Nr. 1

Grenzen der  
Ortsdurchfahrt  
Maßstab 1:5.000

Nach Vorgabe des Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Weißenthurm und in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Koblenz, ist die Entwässerung des Baugebietes wie folgt geplant:

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
- Das Baugebiet wird an die Ortskanalisation Kaltenengers mit zentraler Kläranlage Weißenthurm angeschlossen.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit mit wirtschaftlichem Aufwand möglich, auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden, wobei erforderliche Bodenaustauschmaßnahmen als unwirtschaftlich betrachtet werden können. Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser von privaten Grundstücken kann dem Regenwasserkanal zugeführt werden.
- Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist soweit wie möglich im Baugebiet in den öffentlichen Grünflächen zu versickern und ansonsten dem Regenwasserkanal zuzuführen.  
Zusätzliche öffentliche Grünflächen (z.B. Mulden neben den Straßenflächen) sind nicht erforderlich.

**2.5****Sonstige Vorgaben aus überörtlichen Ver- und Entsorgungshauptleitungen**

Im Bereich des Plangebiets verläuft ein 20 kV-Erdkabel der KEVAG, das zu einer bestehenden Trafostation außerhalb des Plangebiets führt. Das Erdkabel ist in den neu entstehenden öffentlichen Erschließungswegen in geeigneter Weise umzulegen. Die Erschließung der Trafostation ist sicherzustellen. Ferner durchlaufen zwei Wasserleitungen das Plangebiet (siehe Anlage), von denen die im „Metternicher Weg“ verlaufende Wasserleitung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden soll. Die zweite Leitung (Parz. 121) soll durch die vorliegende Bauleitplanung gesichert werden und ist im Zuge der späteren Bauarbeiten vor Beschädigung zu sichern.

**Brandschutz**

Zur Löschwasserversorgung muß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

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

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, daß sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.

Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 120 m angesehen.

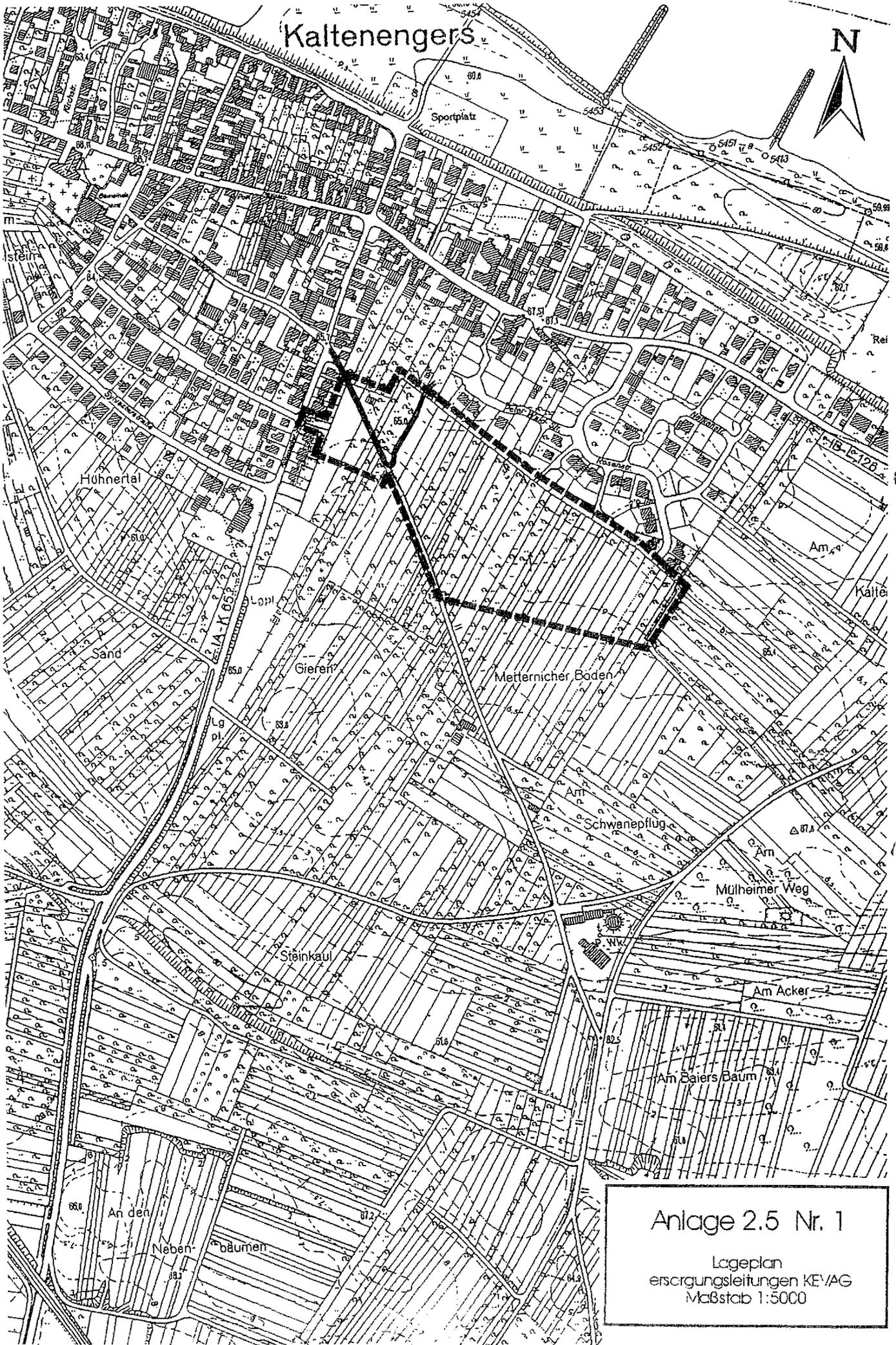
Anlage:  
Nr.

2.5  
1 und 2

Lageplan Versorgungsleitungen KEVAG (M 1:5.000)  
Lageplan Wasserleitung (M. 1:1.000)

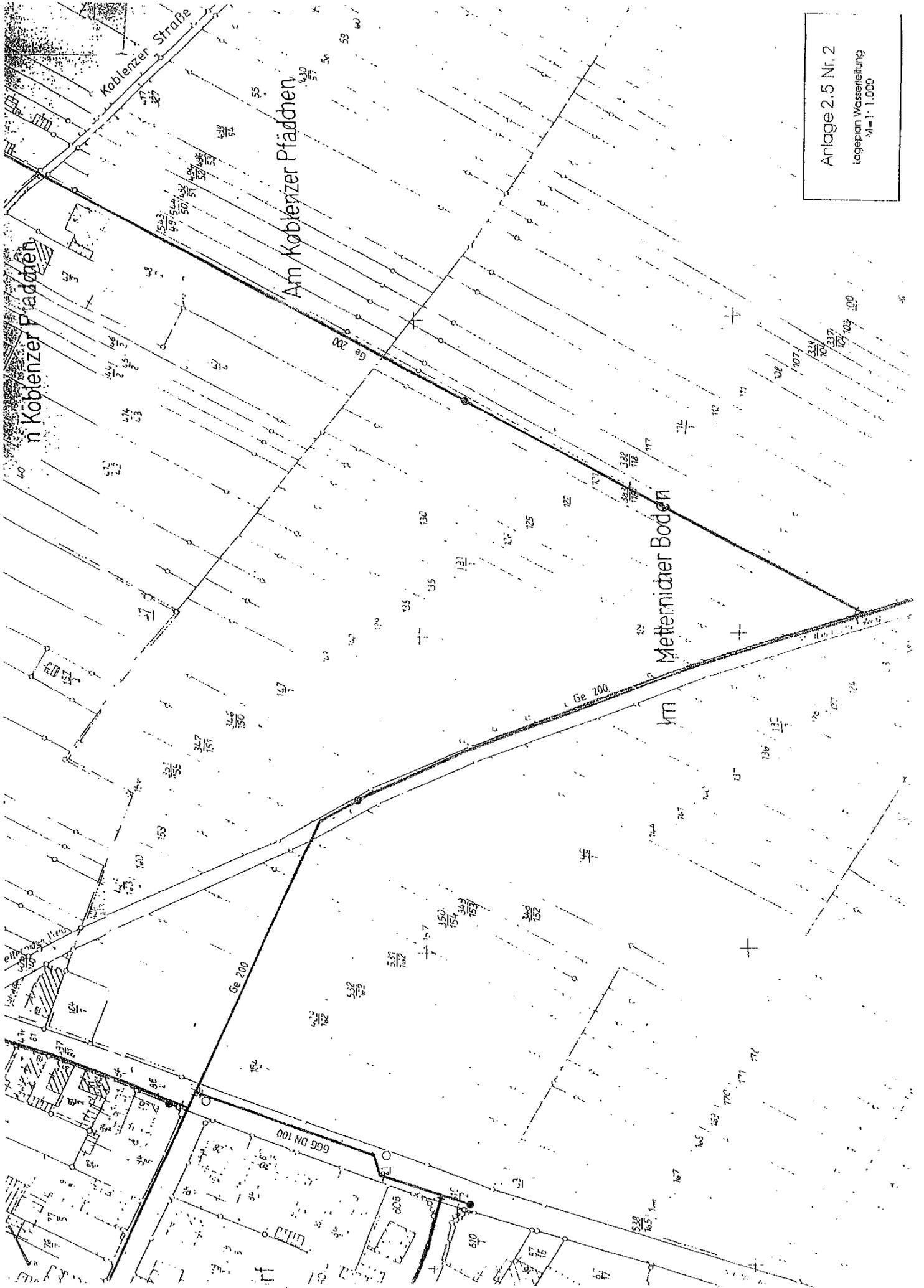
# Kaltenengers

N



Anlage 2.5 Nr. 1

Lageplan  
ersorgungsleitungen KE/AG  
Maßstab 1:5000



**2.6  
Vorgaben aus Gewässer-  
schutz; Trinkwasser- und  
Heilquellenschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft in 30m Entfernung die Grenze zur Wasserschutzzone II.  
Die Maßgaben der entsprechenden Rechtsverordnung zur allgemeinen Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen im Wasserschutzgebiet sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Anlage: 2.6  
Nr. 1 und 2

Übersichtsplan Wasserschutzgebiete  
Rechtsverordnung Wasserschutzgebiete

**2.7  
Vorbelastung durch  
Altablagerungen, Abgraben,  
Aufschüttungen;  
Bodenschätze**

Nach Aussage der Verbandsgemeinde sind in dem Planbereich keine Vorbelastungen oder Bodenschätze bekannt.

Anlage:  
Nr.

**2.8**

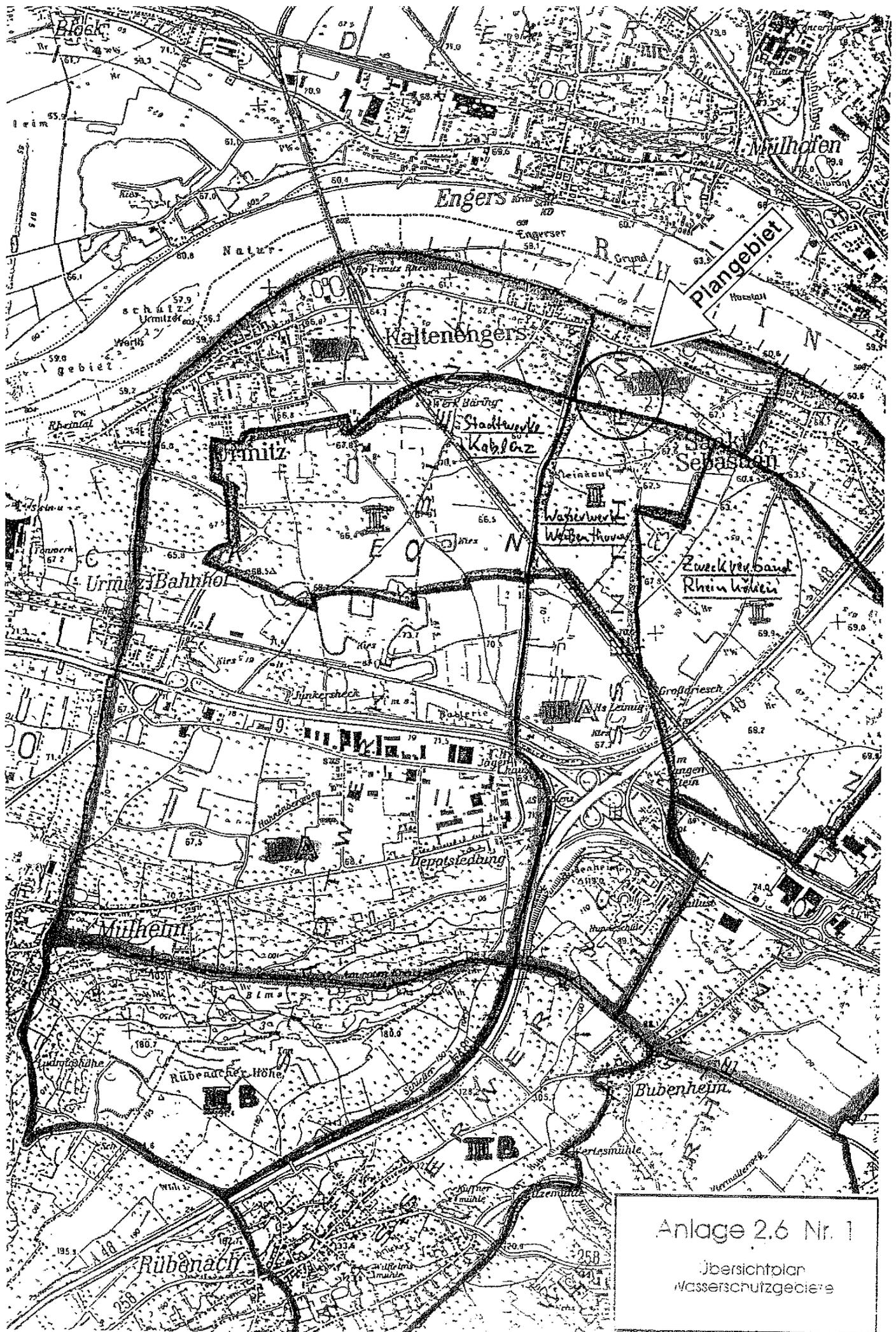
**Darstellung der umliegenden Bebauung**

**2.8.1  
Vorprägung des Gebietes  
aus der überwiegenden Art  
der Bebauung  
im Umkreis von 300m  
um das Plangebiet**  
– Wohnbebauung  
– landwirtschaftliche  
Betriebe  
– handelsgewerbliche  
Betriebe  
– gewerbliche Anlagen  
– industrielle Anlagen

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an bereits bebaute Bereiche der Ortslage Kaltenengers an, bei denen es sich fast ausschließlich um allgemeine Wohngebiete handelt. Nordwestlich des Plangebiets, getrennt durch einen bisher nicht überplanten Freibereich mit landwirtschaftlicher Nutzung, liegt der alte Kernbereich mit ortstypischer Mischnutzung.

Anlage 2.8  
Nr. 1

Darstellung der umliegenden Bebauung (M. 1:5.000)



Anlage 2.6 Nr. 1

Übersichtplan  
Wasserschutzgebiete

### (3) Zone III a

In der Zone III a sind alle Maßnahmen untersagt, die zur chemischen oder radioaktiven Verunreinigung und ähnlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers führen können, und zwar insbesondere

- a) die für Zone III b) genannten Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge,
- b) Betriebe mit Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe,
- c) Massentierhaltung,
- d) offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel (entsprechend der im Rahmen der Zulassung vorgenommenen Einstufung durch die Biologische Bundesanstalt) für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung,
- e) Abwasserlandbehandlung, Abwasser-Verregnung, Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Untergrundverrieselung, Sand-  
ergräben, Abwassergruben, Entwässerungsanlagen vorhandener Straßen- und Bahnanlagen sind ausgenommen,  
ohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heil-  
tätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III a hinausgeleitet wird,
- g) das unterirdische Lagern von wassergefährdenden Stoffen, soweit bei Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung bereits eine rechtmäßige Lagerung erfolgt, sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten,
- h) Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöle, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe, soweit sie bei Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung nicht rechtmäßig betrieben wurden,
- i) Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs,
- j) Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen; militärische Anlagen,
- k) Abfall-, Müll- und Schuttkippen und -  
onien, Lagerplätze für Autowracks  
Kraftfahrzeugschrott; soweit diese  
cht durch die einschlägigen Gesetze  
enehmigt worden sind,
- l) Abwasserreinigungsanlagen (Kläranla-  
gen); vor Inkrafttreten dieser Rechts-  
verordnung rechtmäßig hergestellte  
Kläranlagen können bestehen bleiben,  
soweit von ihnen eine Gefährdung des  
Grundwassers ausgeht, ist diese durch  
entsprechende Maßnahmen auszuschlie-  
ßen, die durch die obere Wasserbehörde  
angeordnet werden,
- m) Entleerung von Wagen der Fäkalien-  
abfuhr;
- n) Versenkung oder Versickerung von  
Kühlwasser. Vor Inkrafttreten dieser  
Rechtsverordnung rechtmäßig begonne-  
ne Wasserversenkungen oder Versicke-  
rungen können fortgesetzt werden, wenn  
eine Gefährdung des Grundwassers  
nicht zu besorgen ist,

- b) Erdaufschlüsse, durch die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig zu Zeiten hoher Grundwasserständen aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutze des Grundwassers vorgenommen werden kann. Zugelassen wird der Kiesabbau bis NN + 61 m, wenn unmittelbar nach erfolgter Kiesausbeute eine flächenhaft durchgehende Deckschicht in mindestens 1 m Dicke und mit einer höchstens dem Schluff entsprechenden Durchlässigkeit aufgebracht, mit Mutterboden abgedeckt und eingesät wird. Die Durchlässigkeit der aufgetragenen Deckschicht hat der Kiesabbauberechtigte durch ein anerkanntes Institut für Erd- und Grundbau überprüfen zu lassen.

Für den Kiesabbau dürfen nur Baggergeräte mit direktem elektrischen Antrieb und mit gegen das Austreten von Schmierstoffen gesicherten, einwandfreien gekapselten mechanischen Teilen verwendet werden. Das gleiche gilt für andere Arbeitsgeräte (zum Beispiel Förderbänder).

Transportfahrzeuge dürfen das Kiesgrubengelände nur auf Anrampungen befahren, deren Fahrbahnoberkante mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

Das Lagern, Ablagern und der sonstige Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Benzin, Öl und dergleichen) im Kiesgrubengelände ist untersagt,

- p) Neuanlage von Friedhöfen,
- q) Rangierbahnhöfe,
- r) Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (zum Beispiel Teer, manche Bitumina und Schlacken),
- s) Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen.

### (4) Zone III b

In der Zone III b sind alle Maßnahmen untersagt, die zur chemischen oder radioaktiven Verunreinigung und ähnlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers führen können, und zwar insbesondere

- a) Versenkung von Abwasser einschließlich des von Straßen oder Verkehrsflächen abfließenden Wassers, Versenkung oder Versickerung radioaktiver Stoffe. Für vorhandene Verkehrswege ist die Abwasserbeseitigung nötigenfalls zu sanieren,
- b) Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwässer abstoßen, zum Beispiel Ölraffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Einzugsgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden; Kernreaktoren,
- c) Ablagern, Aufhalden oder Beseitigung durch Einbringen in den Untergrund von radioaktiven Stoffen oder wassergefährdenden Stoffen, zum Beispiel von Giften, auswaschbaren beständigen Chemikalien, Öl, Teer, Phenolen, chemischen Mitteln für Pflanzenschutz, Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung, Rückständen von Erdölbohrungen,
- d) Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe, soweit diese nicht vor Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung rechtmäßig hergestellt worden sind.

(5) Alle Maßnahmen an vorhandenen Bahnanlagen, die aus Gründen der Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Deutschen Bundesbahn erforderlich werden, sind zulässig. In Fällen, in denen eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist, ist die obere Wasserbehörde rechtzeitig zu informieren.

(6) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücke haben das Aufstellen von Hinweisschildern zu dulden.

### § 4

Begünstigte durch die Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind die Stadtwerke GmbH Koblenz.

### § 5

Zu widerhandlungen gegen die Anordnungen in § 3 können gemäß § 41 Abs. 1 Nr. 2 WHG mit einer Geldbuße bis zu 100 000,— DM geahndet werden.

### § 6

Soweit die Verbote oder Duldungspflichten nach § 3 eine Enteignung darstellen, ist dafür durch den Begünstigten Entschädigung zu leisten (§§ 19 Abs. 3, 20 WHG und § 97 LWG). Zuständig für die Festsetzung einer Entschädigung ist die Bezirksregierung Koblenz, sofern eine gütliche Einigung nicht zu erreichen ist.

### § 7

Die Rechtsverordnung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz in Kraft. Sie tritt 30 Jahre nach diesem Tage außer Kraft, unbeschadet einer früheren Aufhebung, insbesondere für den Fall, daß ein Schutz für die Wasserversorgungsanlage entbehrlich wird.

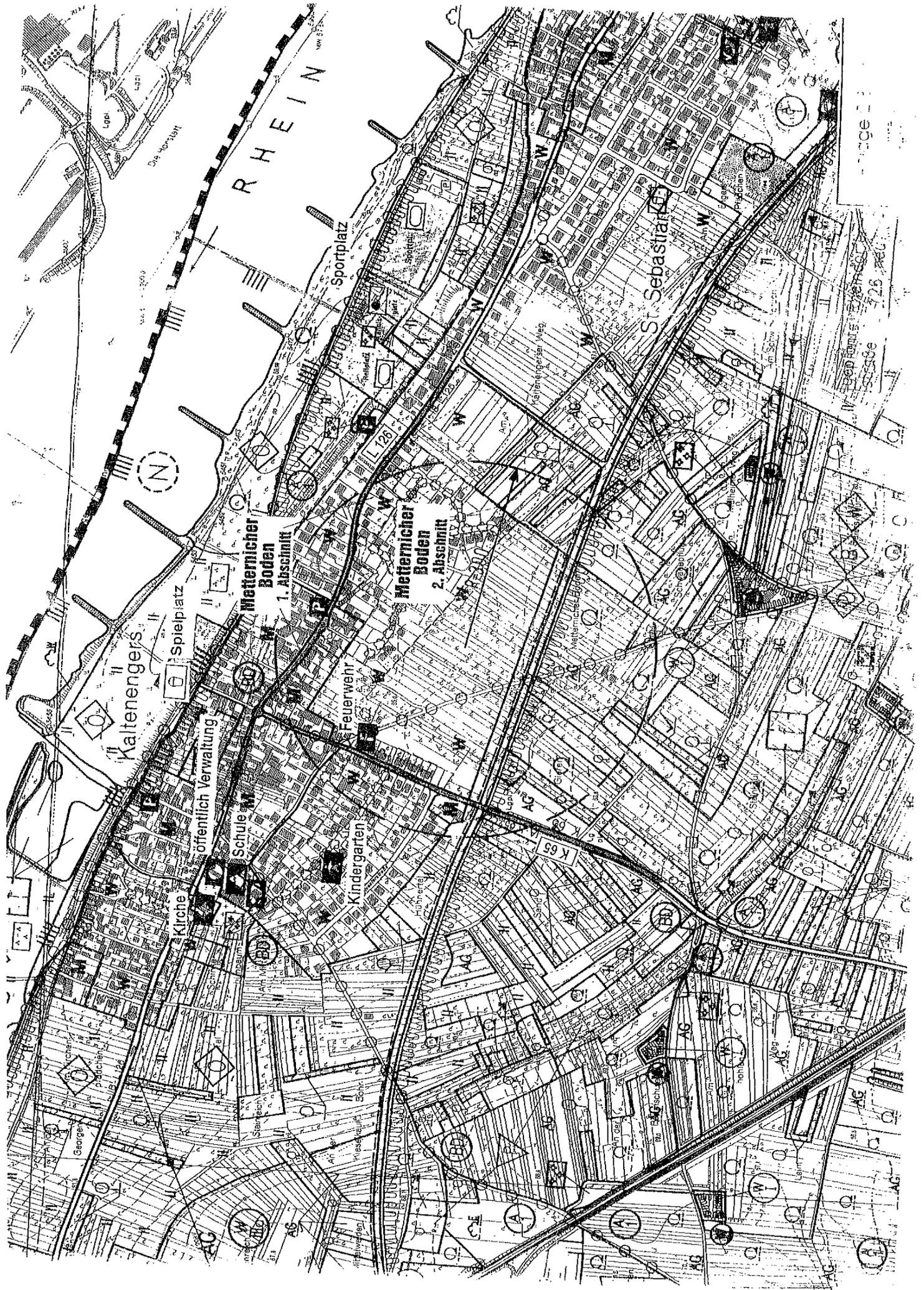
Koblenz, den 3. März 1982

- 56 - 61 - 8 - 4/74 b -

Bezirksregierung Koblenz  
Korbach  
Regierungspräsident

Anlage 2.6 Nr. 2

Rechtsverordnung  
Wasserschutzgebiete



RHEIN

Kaltenengers

Spielplatz

Mieternicher Boden  
1. Abschnitt

Mieternicher Boden  
2. Abschnitt

öffentlich Verwaltung

Schule

Kindergarten

Feuerwehr

Sportplatz

St. Sebastian

### 2.8.2

**Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300m um das Plangebiet insbesondere folgende Anlagen:**

- Schießstände
- Sport-, Tennisplätze etc.
- stark frequentierte Straßen
- große Parkplätze
- Vergnügungseinrichtungen
- größere landwirtschaftliche Anwesen

Als Emissionsanlagen mit nachhaltiger Wirkung auf das Baugebiet sind in erster Linie die Produktionsanlagen eines südwestlich des Plangebietes gelegenen bimsverarbeitenden Betriebes zu betrachten. Sämtliche derzeit genutzten Betriebsflächen und Lagerflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Abstand von Produktionsstätten und Halden zur geplanten Bebauung beträgt in der kürzesten Entfernung jetzt mind. 150 m. Gemäß Abstandserlaß des Umweltministeriums Rheinland-Pfalz von 1992 ist von geplanter Wohnnutzung zu bimsverarbeitenden Betrieben i.d.R. ein Sicherheitsabstand ein 300 m-Abstand einzuhalten. Die Einhaltung eines solchen Sicherheitsabstandes würde zur vollständigen Aufgabe der Planungsabsicht der Gemeinde führen müssen.

Alternative Bauentwicklungsflächen stehen der Gemeinde jedoch wegen Hochwasser- bzw. Wasserschutzzonebetroffenheit nachhaltig nicht zur Verfügung. Die Gemeinde ist deshalb gezwungen eine andere angemessene Konfliktlösung zu suchen. Es wurde deshalb die Immissionssituation hinsichtlich Staub- und Lärmentwicklung in zwei separaten Gutachten durch den TÜV-Rheinland untersucht und hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutsamkeit der Lärmimmissionen durch ein Gutachten des Büros Pies, Boppard, konkretisiert (siehe Gutachten in der Anlage).

Die Gutachten gehen dabei davon aus, daß der bimsverarbeitende Betrieb mittel- bis langfristig auf der Grundlage seiner heutigen Betriebsstruktur weiter produziert. Der danach sich abzeichnende Immissionskonflikt mit dem benachbarten Bimsverarbeitungsbetrieb wurde durch Abstandswahrung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges gemäß Anlage 7 und 8 des Gutachtens vermieden.

Der Abstand berücksichtigt die Tagesbelastung durch gewerbliche Immissionen, d.h. den verträglichen Aufenthalt im freien Ruhebereich (Terrassenbereich).

In den Grenzbereichen wird den Grundstückseigentümern die Anlage von 2,00 m hohen Einfriedungsmauern empfohlen (siehe Planzeichnung).

Zur Bewältigung der Nachtimmissionsproblematik wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen (Anordnung von feststehenden Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern) getroffen.

Hinsichtlich ihrer Immissionen ist auch die westlich an das Plangebiet grenzende K 65 (Rübenacher Straße) mit einem DTV 1990 (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 2.767 Kfz/Tag von dem Büro Pies bewertet worden. Eine Betroffenheit des Baugebiets ergibt sich aus dem Verkehrslärm der K 65 nicht.

Für die neu geplante L 126 wurde 1968 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Danach verläuft die Trasse voraussichtlich unmittelbar entlang der Baugebietsgrenze. Die Offenlage der Pläne ist bereits erfolgt.

Welche Immissionsbelastung durch die geplante „L 126 neu“ („Rheindörferstraße“) auf die Wohnnutzung einwirken könnte, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden, da der genaue Trassenverlauf noch nicht feststeht. Der derzeitige Stand der Linienbestimmung wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf grundsätzlich berücksichtigt. (Flächen für möglicherweise erforderliche aktive Schallschutzmaßnahmen am Rande des Plangebietes werden im Plangebiet nach der vorliegenden Bebauungsplanung ebenfalls grundsätzlich vorgehalten (öffentliche Grünflächen).

Aus der in ca. 120 m Entfernung verlaufenden L 126 (Hauptstraße), der in ca. 1.500 m Entfernung verlaufenden A 48 sowie aus dem Schiffsverkehrsverkehr auf dem Rhein drängen sich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Baugebiet auf.

Bei den nördlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben handelt es sich nach Kenntnis der Ortsgemeinde ausschließlich um Betriebe ohne Viehhaltung.

### 2.8.3

#### **Integration des Plangebietes in vorhandene Infrastruktur insbesondere:**

- Kindergärten
- Einkaufsstätten
- Spielplätze
- Sporteinrichtungen
- Gemeinbedarfseinrichtung
- Schule

Im 500 m-Umkreis befindet sich ein Kindergarten, eine Schule, mehrere Sporteinrichtungen, Einkaufsstätten sowie die Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll die Möglichkeit zur bedarfsgerechten Ergänzung des Einkaufsangebotes in Kaltenengers geschaffen werden.

Die Kapazitäten der vor kurzem räumlich erweiterten Grundschule am Ort sind zur Versorgung des Plangebietes voll ausreichend.

**2.8.4****Integration des Plangebietes  
in vorhandene  
Verkehrsinfrastruktur**

- abgestuftes Straßennetz  
im Umkreis von 500m  
um das Plangebiet
- Entfernung zu Bushalte-  
stellen und Bahnhöfen

Das Plangebiet kann über die L 126 „Hauptstraße“ mit Durchwegung des nördlichen Bebauungsplangebietes „Metternicher Boden, Teil II“ aber auch direkt über die K 65 „Rübenacher Straße“ an das überörtliche Straßennetz angeschlossen werden. Die Integration in das abgestufte Straßennetz kann der Anlage 2.8.4 Nr. 1 entnommen werden.

Anlage  
Nr.

2.8.4  
1

Abgestuftes Straßennetz M. 1: 25.000

**2.8.5****Integration des Plangebietes  
in die Ortgestaltung**

überwiegende Gestaltwirkung  
der umliegenden Bebauung:

- Höhe der Bebauung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- Dichte der Bebauung

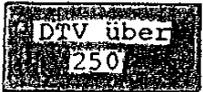
Bei der umgebenden und maßgeblichen Bebauung im Umfeld des Plangebietes handelt es sich fast ausschließlich um Neubauten der beiden ersten Bebauungsplanabschnitte „Metternicher Boden I und II“, die im Zeitraum der letzten zehn Jahre entstanden sind. Gestaltungsbereichsprägend ist neben der architektonischen Vielfalt auch die Verschiedenartigkeit der verwendeten Baumaterialien. Architektur und Siedlungsstruktur orientieren sich nur bedingt an die überkommene ortstypische Bauweise. Die Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser) verfügt über mehrheitlich zwei Vollgeschosse, für die z.T. IID (Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschosß) vorgegeben ist. Entsprechend den geltenden Bebauungsplänen „Metternicher Boden I und II“ wird eine GRZ von 0,4 auf den Grundstücken eingehalten.



VI Wohnstraßen (Verkehrsberuhigte Bereiche)  
- Straßen ohne Fremdverkehr -

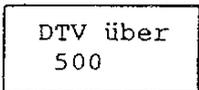


V Anliegerstraßen



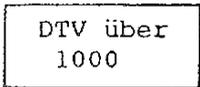
- Straßen mit untergeordnetem Fremdverkehr -  
- untergeordneter LKW-Anteil

IV Sammelstraßen



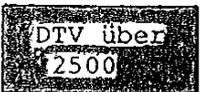
- Straßen mit gleichgewichtiger Anlieger- und Fremdverkehrssituation, jedoch als flächenerschließende Straßenverbindung, größerer LKW-Anteil

III Hauptsammelstraße



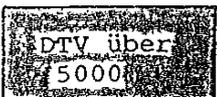
- Straßen mit überwiegender Fremdfunktion als flächenerschließende und zwischengemeindliche Straßenverbindung (i.d.R. Kreis- und Landesstraßen)

II Hauptverkehrsstraße mit vorwiegend über-



regionaler und regionaler Straßenverbindungsfunktion (i.d.R. hochbelastete Landstraßen und Bundesstraßen)

Fernstraßen



großräumige Straßenverbindung (i.d.R. hochbelastete Bundesstraße (zweispurig) und Autobahnen)



Bahnstrecke

**2.8.6****Integration des Plangebietes  
in Gesamtplanung  
der Gemeinde**

- Darstellung benachbarter  
B-Pläne sowie sonstiger  
Satzungen (ggf. auch der  
Nachbargemeinden)

Das Erschließungssystem und die Baustruktur der Baugebiete „Metternicher Boden I und II“ berücksichtigt bereits die Weiterentwicklung des Siedlungskörpers im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Anbindungspunkte für die Plangebietsstraßen sind teilweise bereits vorgegeben. Zur Vermeidung unwirtschaftlicher Baustrukturen, aber auch um die städtebauliche Entwicklung im südwestlichen Bereich von „Metternicher Boden I“ zu optimieren, werden unbebaute Randbereiche dieses Gebiet in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen. Der geltende Bebauungsplan wird in den Überschneidungsflächen durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Metternicher Boden III“ geändert.

**2.9****Topographie und  
Baubestand im Plangebiet**

Vom nordöstlichen Plangebietsrand bis zur Mitte verläuft eine Senke, die sich auf einer Höhe von ca. 65,5 m ü.NN. befindet. Von dort aus steigt das Gebiet mit ca. 1 % unwesentlich an.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um unbebaute landwirtschaftliche Flächen.

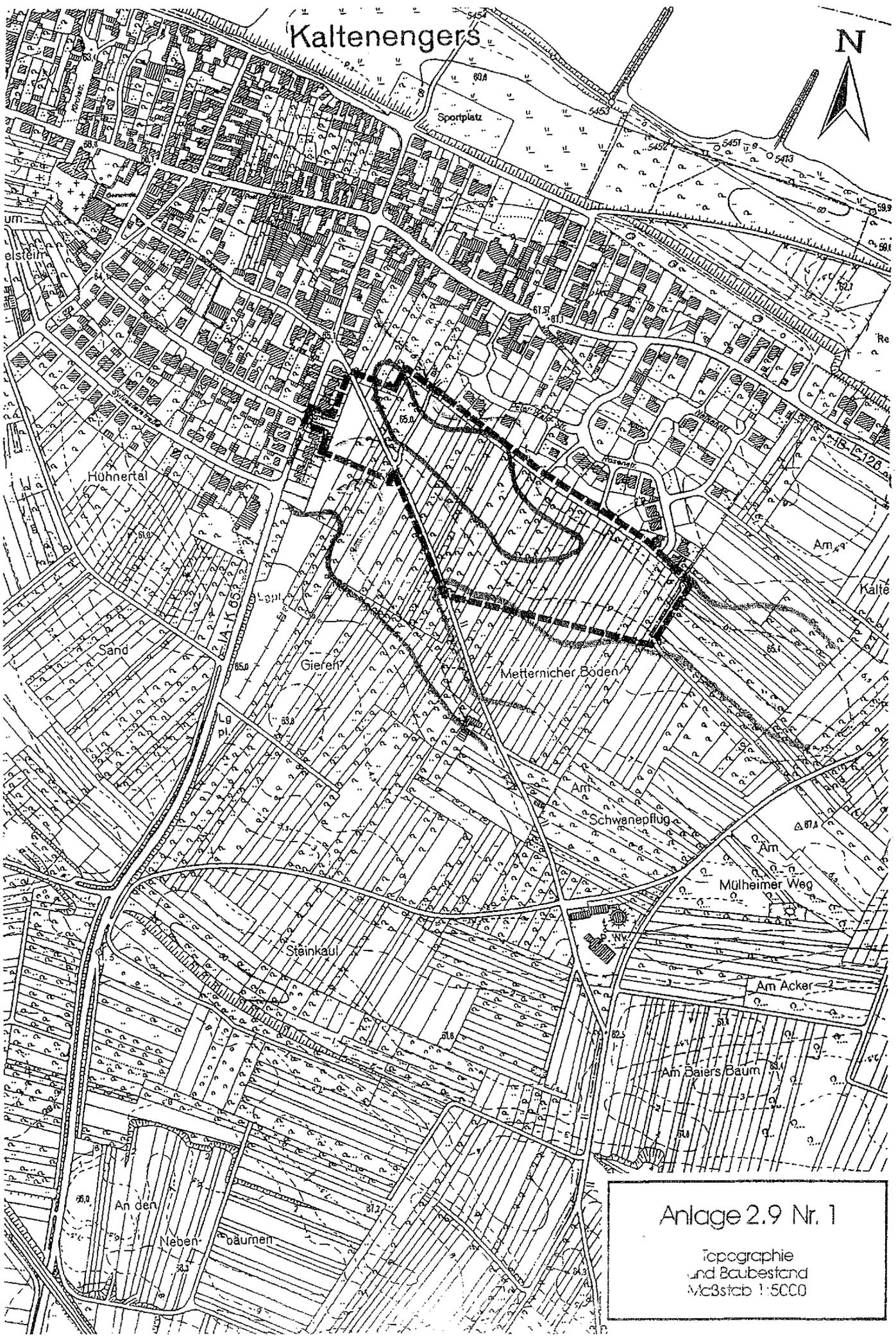
Im äußersten Norden (Nähe Trafostation) ragt ein außerhalb des Plangebiets bestehendes Nebengebäude ca. 1,0 m weit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hinein. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse ergibt sich hieraus kein konkreter Handlungsbedarf (Abriß o.ä.). Durch die Schaffung einer öffentlichen Wegefläche zur Trafostation soll vielmehr auch die zukünftige Nutzbarkeit des Nebengebäudes gesichert werden.

Anlage:  
Nr.

2.9  
1

Auszug aus Deutscher Grundkarte, M 1:5.000

# Kaltenengers



Anlage 2.9 Nr. 1  
Topographie  
und Baubestand  
Maßstab 1:5000

**2.10****Eigentumsverhältnisse  
im Plangebiet**

- Gemeindeeigentum
- Kreiseigentum
- Eigentum des Landes
- Eigentum des Bundes
- sonstiges öffentl. Eigentum  
(z.B. Eigenbetriebe)
- Kircheneigentum
- größeres Privateigentum

Bis auf einige wenige Parzellen oder Parzellenteile, die sich im Eigentum der Stadt Koblenz, der Ortsgemeinde Kaltenengers bzw. dem Wasserwerk Koblenz-Weißenthurm befinden, handelt es sich bei den Grundstücken im wesentlichen um Privateigentum.

Anlage:  
Nr.

## 2.11

**Darlegung des  
landespflegerischen  
Zielkonzeptes als Ergebnis  
der gutachterlichen  
Untersuchung  
gem. § 17 LPfIG Rhld.-Pf.**

**Konflikte** (Zusammenfassung) der Ergebnisse des anliegenden landespflegerischen Planungsbeitrages:

Im Vordergrund stehen die direkten Auswirkungen der geplanten Maßnahme a) auf den **Bodenhaushalt** durch die Versiegelungswirkungen von Gebäuden und Verkehrsflächen und b) auf die **Biotopfunktion** des Untersuchungsgebietes durch Beseitigung von Streuobstbeständen oder Obstkulturen mit dazwischenliegenden Grünland- oder Ackerflächen. Die unmittelbare Nähe von Siedlungsflächen verursacht bereits eine Beeinträchtigung der Biotopfunktion, jedoch stellt die kleinräumige Parzellierung der Nutzflächen mit einem mosaikartigen Wechsel der verschiedenen Vegetationsstrukturen und einer vielfältigen Altersstruktur der Obstbäume eine umfangreiche Lebensraumausstattung für eine vielfältige Kleintierfauna zur Verfügung (vgl. Faunistische Ersteinschätzung im Anhang). In Verbindung mit noch vorhandenen Ortsrandstrukturen im Bereich "Auf dem Leidekirchhof" ist hier eine dorftypische Artenzusammensetzung (insbesondere der Avifauna) anzutreffen.

Bezüglich des **Wasserhaushalts** stellt eine direkte Ableitung der Niederschlagswässer in den Rhein einen nicht ausgleichbaren Eingriff dar mit negativen Auswirkungen auf Grundwasserneubildung und Retentionsfunktion bei Niederschlagsspitzen, d.h. Hochwasserereignisse werden verstärkt. Während die Beeinträchtigungen des **Erholungspotentials** weniger gravierend erscheinen, ergeben sich schwerwiegende Folgen für das **Landschafts- bzw. Ortsbild**, da ortsrandnahe Flächen im Übergang zur offenen Landschaft besetzt werden und eine gewisse Fernwirkung von großen Baukörpern zu erwarten ist, wie der schon verwirklichte Bauabschnitt an der Rosenstraße erkennen läßt. Schließlich ist in der wärmebelasteten, von Inversionswetterlagen und einem großstadtähnlichen Lokalklima geprägten Beckenlage von einem belasteten **Bioklima** in zu stark verdichteten Siedlungsflächen auszugehen.

**Zielkonzept** (Zusammenfassung) der Ergebnisse des anliegenden landespflegerischen Planungsbeitrages:

Zur **Vermeidung** von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt wird als zentrale Aussage des Landespflegerischen Zielkonzeptes die Herausnahme einer zentral gelegenen Streuobstparzelle mit dem ökologisch wertvollsten Baumbestand dargestellt. Es wird der Vorschlag gemacht, hier eine zentrale Grünstruktur einzubringen, von der aus eine Vermittlung naturnäherer Strukturen in anthropogen überprägte Siedlungs- bzw. Gartenbereiche erfolgen kann. In gleicher Absicht sollten auf den übrigen Bauflächen einzelne Obstbäume erhalten und in künftige Grünflächen (öffentlich oder privat) integriert werden.

Eine **Minderung** von Eingriffsfolgen ermöglicht die konsequente Anwendung versiegelungsmindernder Maßnahmen auf Stellplätzen, Zufahrten und Verkehrsflächen. Bezüglich der Gestaltung eines Ortsrandes ist in den äußeren Bereichen des geplanten Baugebietes eine Begrenzung der Gebäudehöhe vorzunehmen.

Der **Ausgleich** der Bodenversiegelung kann nur teilweise durch Renaturierung von geringwertigen Ackerflächen im Zuge der Bepflanzung des Lärmschutzwalles erfolgen. Deshalb hat ein besonderes Augenmerk auf einer Rückhaltung und Versickerung der Niederschlagswässer im Plangebiet zu liegen. Randliche Grünflächen können zur breitflächigen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser genutzt werden. Da auch die zu erwartende Anlage von Gärten im Wohngebiet nur zu einem Teil als Eingriffsausgleich gelten kann, ist als **Ersatz** für verlorene Boden- und Biotopfunktionen im Plangebiet die Anlage von Streuobstwiesen im Verbund mit extensiven Grünland im Südteil der Gemarkung (WSG) vorgesehen. Bei der Ausweisung der Flächen ist darauf zu achten, daß keine wertvollen Offenlandflächen mit (potentiellem) Feuchtgebietsscharakter im Verlauf des alten Rheinarmes besetzt bzw. aufgepflanzt werden.

Anlage:

Nr.

siehe Plandarstellungen zum Landespflegerischen Fachbeitrag (gem. §17 LPflG) in der Anlage

**3****3.1  
Grundsätze der vorliegen-  
den Planung****Darlegung der Plankonzeption und Abwägung**  
gem. § 1 Abs. 6 BauGB

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die verbleibenden Flächen zwischen Ortskern und der im Süden angrenzenden Wasserschutzzone II einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Durch die Entwicklung von Wohnbauland soll der steigenden Nachfrage nach Bauland für Wohnzwecke in der Gemeinde nachgekommen werden. Die Baugrundstücke im Bereich der Baugebiete „Metternicher Boden I und II“ sind nahezu vollständig bebaut.

Bei dem Plangebiet „Metternicher Boden III“ handelt es sich um die letzten hochwasserfreien, ortsnahen Flächen der Ortsgemeinde Kaltenengers.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt folgende Planungsgrundsätze:

- integrative Anbindung an die vorhandenen Baustrukturen
- Schaffung attraktiver, familiengerechter Wohnbereiche mit der Möglichkeit die Grundstücke flexibel aufzuteilen
- Förderung von flächensparenden Bauweisen und Optimierung der Wohndichte durch kleinteilige Parzellierung
- angemessene Berücksichtigung der Immissionssituation durch passive und aktive Immissionsmaßnahmen
- Realisierungsmöglichkeit in mehreren Bauabschnitten

Der bereits bestehende **Spielplatz** soll als zentraler **Spiel- und Freizeitbereich** ausgebildet werden.

Ein konzeptionell zu berücksichtigender Zwangspunkt ist der am Plangebiet gelegene bimsverarbeitende Betrieb Dott.

Das Erschließungssystem wurde daher unter Berücksichtigung der derzeitigen Betriebsstruktur der angrenzenden Bimsverarbeitungsfirma so gewählt, daß eine bauabschnittsweise Realisierung möglich ist.

Die geplante Bauabschnittsaufteilung kann der Anlage 3.1 Nr.1 entnommen werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung sowie zur Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist es erforderlich, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Teilbereiche des wirksamen Bebauungsplanes „Metternicher Boden I“ zu überplanen, bzw. anzupassen.

Auf Anregung der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V. (GNOR) im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB werden die zukünftigen Bauherren an dieser Stelle ausdrücklich auf folgende stadtökologischen Aspekte hingewiesen (Empfehlungen):

1. Auf die Verwendung von Pestiziden sollte im Gebiet verzichtet werden. Gleiches gilt für den Gebrauch von Torf zur Bodenverbesserung, da dessen Abbau die Vernichtung wertvoller Biotope verursacht (mgl. Ersatzstoff Rindenmulch).
2. Außenbeleuchtungen verursachen hohe Verluste bei der nachtaktiven Fauna (u.a. Nachfalter). Natriumdampf-Niederdrucklampen besitzen erwiesenermaßen die geringsten schädlichen Auswirkungen. Die Außenbeleuchtungen sollten daher mit diesem Lampentyp ausgerüstet werden, der zudem energietechnische Vorteile bietet.
3. Folgende Aspekte sollten bei der Ausrichtung und Struktur von Gebäuden im Hinblick auf Energiesparmaßnahmen geprüft werden:
  - Gebäudelängsachsen in Ost-West-Richtung
  - keine gegenseitige Verschattung der Gebäude
  - Staffelung mehrerer Häuser („Zugvogelanordnung“) mit Ziel der Verringerung der Windgeschwindigkeit
  - Reduzierung der Windangriffsfläche durch Drehung der Gebäude um 45° zur Hauptwindrichtung
  - Vereinfachung von Bauformen, Optimierung des Formfaktors, geschlossene Bauweise

Anlage  
Nr.1

3.1

Potentielle Bauabschnitte

### 3.2

#### **Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet**

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche und industrielle Bauflächen
- Sonderbauflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bebauten Umgebung des Plangebietes.

In unmittelbarer Nähe zur Anbindung an die „Rübenacher Straße“ (im rückwärtigen Bereich des Feuerwehrgerätehauses) soll zur Versorgung des Plangebietes, aber auch zur Ergänzung des Versorgungsangebotes in Kaltenengers, in funktional günstiger Lage ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Die übrigen Flächen des Plangebietes werden der allgemeinen Wohnnutzung vorbehalten.

Bei den gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan „Metternicher Boden I“ erstellten Änderungen handelt es sich vor allem um die i.V.m. mit dem Mischgebiet getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Führung der Erschließungsstraße in diesem Bereich sowie zur Ergänzung zweier Grünflächen seitlich der bestehenden Bebauung an der K 65 (vgl. Pkt. 3.3).

Aufgrund des geringen Flächenpotentials, das in Kaltenengers für Wohnbauland langfristig zur Verfügung steht, soll eine flächensparende Parzellierung und Bauweise ermöglicht werden. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist neben der Errichtung von Einzelhäusern auch die Errichtung von Doppelhäuser - in Anlehnung an „Metternicher Boden I und II“ - möglich. Zur Vermeidung überdimensionierter, ortsbildstörender Baukörper wurde durch eine ergänzende gestalterische Festsetzung sichergestellt, daß die max. Gebäudelänge bei Einzelhäuser 15,0 m, bei Doppelhäusern (je Haushälfte) 10,0 m betragen.

Die Festsetzung, nach der pro Wohngebäude max. drei Wohneinheiten errichtet werden dürfen, zielt ebenfalls auf die Vermeidung überdimensionierter Appartement- oder Mehrfamilienhäuser sowie auf die Reduzierung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ab.

Als Fortsetzung der bestehenden Bebauung im Bereich der „Rosenstraße“ wird für die östliche Hälfte des Baugebietes (1. Bauabschnitt) eine Geschossigkeit von max. „IID“, bei der das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß zu gestalten ist, festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe beträgt 10,0 m.

In der westlichen Hälfte des Baugebietes wird für den an die vorhandene Bebauung der „Rübenacher Straße“ und der „Pater-Wald-Straße“ grenzenden mittleren Bereich eine Geschossigkeit von max. „II“, bei der zusätzlich zu dem zweiten Vollgeschoß ein weiteres Nicht-Vollgeschoß errichtet werden kann, festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe beträgt 12,5 m.

Aus ortsbildbedeutsamen Gründen soll die Bebauung entlang des südlichen Ortsrandes im Bereich der Grünfläche „D“ mit max. IID-Geschossigkeit errichtet werden. Hierbei ist das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß zu gestalten ist. Als max. Gebäudehöhe gilt 10,0 m.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wurden als GRZ/GFZ einheitlich 0,4/0,8 festgesetzt.

Um im Mischgebiet eine wirtschaftliche Ausnutzung der gewerblich genutzten Gebäude durch Wohnraum in den Oberge-

### 3.3

#### Besondere Begründung zu dem geplanten Verkehrskonzept im Baugebiet

- Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz
- Straßenverkehrsflächen und Plätze
- öffentliche Parkflächen
- private Parkflächen
- Bushaltestellen
- Bahnanlagen und Haltepunkte
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

schossen zu ermöglichen, ist hier eine IIID-Geschossigkeit zulässig, mit einer max. Gebäudehöhe von 12,5 m und einer GRZ/GFZ von 0,6/1,2 „IIID“ bedeutet, daß das dritte zulässige Vollgeschoß als Dachgeschoss zu gestalten ist.

Aus städtebaulichen Gründen wurde im Misch- und Wohngebiet die Art der zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der ortstypische ländliche Charakter des Baugebietes sowie die ortstypische Baustruktur gewahrt bleiben. Ebenfalls sollen betriebsbedingte Emissionen von Tankstellen und Emissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen i.V.m. Tankstellen und Vergnügungsstätten vermieden werden. Da das Baugebiet in der Wasserschutzzone IIIa liegt, ist die Anlage von Tankstellen ohnehin nicht möglich.

Für den südlich des Wohngebietes gelegenen Bereich besteht eine Planung des Straßen- und Verkehrsantes Koblenz zur Verlegung der L 126 („Rheindörferstraße“). Die schutzwürdigen Belange des Straßen- und Verkehrsantes i.V.m. dieser Planung werden hinsichtlich der für die Trasse benötigten Fläche, den erforderlichen Abständen zur Bebauung und den erforderlichen Flächenpotentialen für eventuell notwendige zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Erschließungskonzept berücksichtigt folgende Gestaltungs- und Erschließungsprinzipien:

- Angemessene Dimensionierung der Haupteerschließungsflächen, Ausbau als Verkehrsmischflächen
- Reduzierung der Straßenquerschnitte in den untergeordneten Erschließungsabschnitten, Ausbau als Verkehrsmischflächen
- Schaffung von Straßenräumen mit Aufenthaltsqualitäten (Nachbarschaftsbildung).
- Möglichst flexibler Parzellenzuschnitt
- Realisierungsmöglichkeit in mehreren Bauabschnitten.

Zur Vermeidung von Schleichverkehr zwischen der „Hauptstraße“ und der „Rübenacher Straße“ durch das Baugebiet, erfolgt die Erschließung über zwei unabhängige, miteinander nur durch Fuß- und Radwege verbundene Straßensysteme. Alle bestehenden Anbindungspunkte an die Erschließungssysteme der Baugebiete „Metternicher Boden I und II“ sowie an einen wichtigen Wirtschaftsweg (Metternicher Weg) werden dabei aufgegriffen und sinnvoll weitergeführt.

Bei dem im Plan dargestellten Erschließungssystem werden zwei Haupteerschließungsstraßen mit einem durchschnittlichen Straßenquerschnitt von 7,0 - 7,5 m jeweils bis zu einem (Wende-)Platzbereich von ca. 18 x 18 m geführt. Die Platzbereiche

werden durch die angrenzenden Gebäude räumlich gefaßt.

Die hieran angebotenen Anliegerstraßen haben einen reduzierten Querschnitt von durchschnittlich 6,0 m.  
Im Bereich des geplanten Mischgebietes wurde mit Blick auf die zukünftige Nutzung und als Fortsetzung der vorhandenen Wegeparzelle ein Straßenquerschnitt von 8,0 m beibehalten.  
Eine konkrete Ausgestaltung der Straßenräume mit Stellplätzen, Straßenbäumen und straßenbegleitendem Grün erfolgt im Bebauungsplan nur an wenigen, städtebaulich relevanten Punkten. *Die im Bebauungsplan eingetragenen Stellplatz- und Straßenbaumanordnungen sind nur als Hinweis der Gesamtbestandteile der Straßenverkehrsfläche zu verstehen. Die konkrete Lage ergibt sich ausschließlich aus den nachfolgenden Straßenausbauplänen.*

Die Wegeparzelle von der Parzelle 164/28 wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, aber links und rechts zu den Häusern Nr. 25 und 27 ein je 1,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen. Die Ortsgemeinde gestattet nicht, über diese Fläche einen Zugang zu nehmen. Damit soll eine Doppelbelastung der Eckgrundstücke bei der späteren beitragsrechtlichen Bewertung vermieden werden.

Auf der Grundlage des gewählten Erschließungssystems ist eine Erschließung des Baugebietes in bis zu vier Bauabschnitten problemlos möglich (siehe Anlage 3.1 Nr. 1).

Der vierte Bauabschnitt soll zu einem späteren Zeitpunkt, wenn eine Verlagerung der Produktion der Fa. Dott oder der Bau der Rheindorferstraße absehbar ist, durch Bebauungsplanergänzung aufgegriffen werden.

Die Zuwegung zur bestehenden Trafostation „Metternicher Weg“ (Parz. 157/3) wird über eine 3,0 m breite Verkehrsfläche zukünftig gesichert.

*Der Wirtschaftsweg (Metternicher Weg) Parz. 365/328 soll im Anschluß an das Ausbaustück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb in südöstlicher Richtung auf einer Länge von ca. 35,0 m in 4,0 m Breite bituminiert werden bis zum Anschluß der neuen Erschließungsstraße. Über dieses Teilstück soll die Müllabfuhr abgewickelt werden.*

### 3.4

#### Besondere Darlegungen zu den vorgenommenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen

- Entwässerungseinrichtung
- Leitungsrechte
- Schutzzonen zu  
Freileitungen oder  
Rohrtrassen etc.

Innerhalb des Baugebietes verlaufen z.Z. zwei Wasserleitungen, von denen eine im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden wird. Die bestehende Wasserleitung auf der Parzelle 121 (Bereich Kinderspielplatz) wird durch das Erschließungssystem der westlichen Plangebietshälfte sowie durch eine Abfolge von öffentlichen Grünflächen in vollem Umfang berücksichtigt. Eine Verlagerung ist in diesem Leitungsabschnitt nicht erforderlich.

Trotz der Lage des Baugebietes in der Wasserschutzzone IIIa ist nach Aussage des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens (Büro Kusenbach + Witt) eine Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer im Plangebiet bedingt möglich. Voraussetzung ist jedoch, daß die anstehenden Hochflutlehm-schichten von 0,4 -1,9 m Mächtigkeit in geeigneter Weise durchdrungen werden können. Seitens des Gutachters werden hierzu Bodenaustauschmaßnahmen, Mulden-Rigolen-Systeme und zentrale Sammel- und Sickerbecken vorgeschlagen (siehe Gutachten in der Anlage). In der Zwischenzeit hat am 28.04.1998 eine Besprechung mit einem Vertreter des Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft stattgefunden. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll mit vertretbarem Aufwand über die belebte Bodenzone auf den Grundstücksflächen selbst versickern. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist soweit wie möglich im Baugebiet in den öffentlichen Grünflächen zu versickern. Zusätzliche öffentliche Grünflächen (z.B. Mulden neben den Straßenflächen) sind nicht erforderlich.

Ferner wurde in den Textfestsetzungen mit Blick auf mögliche Hochwassersituationen folgender Hinweis aufgenommen:

„Die Anbringung von Hausanschluß- und Zähleranlagen der Stromversorgung muß aus Sicherheitsgründen bestimmten Anforderungen entsprechen. Hierzu zählt u.a. die gefahrlose Bedienbarkeit der Anlagen bei Extremhochwasser. Es ist deshalb erforderlich, daß die Montageorte der genannten Stromversorgungseinrichtungen hochwassersicher angelegt sind und daher vor Baubeginn gemeinsam mit der KEVAG festgelegt werden müssen.“

**3.5****Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen**

- Kindergarten
- Schule
- Mehrzweckhalle etc.
- Einkaufseinrichtungen für täglichen Bedarf

Der Bebauungsplan sieht keine Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen vor, da die in der Orts- und Verbandsgemeinde vorhandenen Einrichtung zur Versorgung des Plangebietes im Wesentlichen ausreichen.

Die erforderlichen Einkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf können in dem geplanten Mischgebiet bedarfsgerecht ergänzt werden.

Inwieweit als Folge der geplanten Siedlungserweiterung auch eine Erweiterung des örtlichen Kindergartens zur Gewährleistung des gesetzlich geregelten Anspruches auf Kindergartenplätze erforderlich ist, ist von der Ortsgemeinde zu prüfen.

**3.6****Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Freizeiteinrichtungen im Baugebiet**

- Spielplätze
- Sportplätze

Der im Bereich des Baugebietes „Metternicher Boden II“ bestehende Kinderspielplatz wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durch eine ca. 700 m<sup>2</sup> große Fläche erweitert und ergänzt. Der Spielplatz wird somit langfristig den zentralen Grün- und Aufenthaltsbereich des Gesamtgebietes bilden. Der Spielplatz als Grün- und Aufenthaltsbereich findet seine Fortsetzung in der südlich des Baugebietes gelegenen öffentlichen Grünfläche „D“, die als Übergangzone zur freien Landschaft mit den hier vorhandenen alten Obstbaumbeständen erholungsgerecht gestaltet werden soll.

Die Erschließungsstraße und der Platzbereich zwischen den öffentlichen Grünflächen sollen nach Vorgabe der Ortsgemeinde angemessen gestaltet und begrünt werden.

**3.7****Darlegung der Bewältigung der Immissions- und Emissionsproblematik im Plangebiet**

Die im Bebauungsplan getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen dienen insbesondere dem Schutz der geplanten Wohnbebauung vor möglichen Staub- und Lärmimmissionen des benachbarten bimsverarbeitenden Betriebes (Baustoffhersteller).

Grundlage für die Festsetzungen sind die Ergebnisse der durch den TÜV-Rheinland und das Büro Pies erstellten Gutachten hierzu (siehe Gutachten in der Anlage).

**Lärm:**

Gemäß Lärmgutachten des TÜV-Rheinland sind zum Schutz von Freibereichen und Erdgeschoß der nächstgelegenen Bebauung aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwand oder -wall mit einer Höhe von 4,5 m über Gelände erforderlich.

Da eine Einigung über die Anordnung einer mind. 4,50 m hohen Schallschutzanlage zwischen bimsverarbeitendem Betrieb und Gemeinde nicht zustande gekommen ist, wurde die gewerbliche Immissionsproblematik durch Abstandswahrung auf der Grundlage des Gutachtens Pies gelöst. Als Maßstab wurde der ungefähre Verlauf der 55 dB(A) Isophone für die Tageszeit ohne aktive Schallschutzvorrichtungen angenommen (Anlage 8 des Gutachtens). Zur Bewältigung der Nachtimmissionsbelastung aus Gewerbelärm wurden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgeschrieben (feststehende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an gekennzeichneten Fassaden).

An den gekennzeichneten Fassaden sind ausschließlich feststehende - d.h. nicht-öffenbare - Fenster in Schlaf- und Aufenthaltsräumen zulässig. Sonstige Fenster (in Bad, Flur, etc.) sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.

**Staub:**

Aufgrund der Abstandswahrung von mind. 150 m zum Betrieb Dott ist mit erheblichen Staubbelastungen im Plangebiet nicht zu rechnen.

Anlage:

Nr.

3.8

**3.8.1**

**Besondere Begründung zu den übernommenen landespflegerischen Festsetzungen**

Immissionsgutachten: Staubgutachten, Lärmgutachten

**Integration der Landschaftsplanung in den B-Plan**

Die im Bebauungsplan getroffenen landespflegerischen Festsetzungen beruhen auf Vorgaben des landespflegerischen Zielkonzeptes (siehe Landespflegerischer Fachbeitrag in der Anlage).

Es handelt sich dabei im wesentlichen um Festsetzungen zur:

- Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft hin
- Ergänzung und Entwicklung der Spielplatzfläche
- allgemeine Durchgrünung des Baugebietes und der Straßenräume

- Minimierung/Minderung des Versiegelungsanteils
- Regenwasserversickerung

Sie dienen neben einer möglichst verträglichen Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild und der Reduzierung der Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt vor allem der Attraktivierung des Wohngebietes sowie der Verbesserung der Lebensqualität.

### 3.8.2 Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landespflegerischen Zielkonzept

Aus erschließungswirtschaftlichen Aspekten wurde von dem landespflegerischen Zielkonzept abgewichen. Das Plangebiet stellt ortsstrukturell eine Abrundung und die letzte mögliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungskörpers auf hochwasserfreien Flächen dar. Die Gemeinde Kaltenengers verfolgt innerhalb der Planung für den Bereich „Metternicher Boden“ die Zielsetzung, preiswertes Wohnbauland für junge Familien zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan bewußt die technischen und funktionalen Erfordernisse der verdichteten Bauweise berücksichtigt, was in besonderer Weise dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz des neuen § 1a Abs. 1 BauGB entspricht : „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (...)“.

Die in dem landespflegerischen Zielkonzept vorgesehene großzügige Grünflächenausweisung wurde zugunsten von Nettobaulandausweisungen reduziert. Die sonstigen Intentionen des landespflegerischen Zielkonzeptes wurden inhaltlich und flächenbezogen vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.8.3

**Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes**

3.8.3.1

**Flächenermittlungen und -beschreibungen**

Vor der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die betroffenen und die im Landespfllegekonzept ausgenommenen Flächen mit Biotoptyp und Flächengröße tabellarisch dargestellt.

3.8.3.1.1

**Bestand**

Biotoptyp	Nr.	rd. in m <sup>2</sup>
<b>LA</b> Ackerland	1	700
	4	2640
	5	5650
	6	1270
	7	1210
	8	10.960
	9	1380
	10	1550
	Σ	25.360
	<b>LG</b> Grabeland,	5
Σ		440
<b>LH</b> extensive Obstkultur	2	100
	3	1340
	4	2140
	5	650
	Σ	4230
<b>LO</b> Obstanlage	1	130
	2	260
	3	2890
	4	870
	5	930
	Σ	5080

Biotoptyp	Nr.	rd. in m <sup>2</sup>
<b>LSB</b> Streuobst- brache	1	40
	4	440
	5	150
	Σ	630
<b>LS</b> Streuobst	1	2220
	Σ	2220
<b>OM</b> Wiese, Weide	2	170
	4	340
	5	1090
	6	2800
	7	480
	8	890
	Σ	5770
	<b>SU</b> Lagerplatz	2
Σ		780
<b>SV/ SE</b> Gebäude, Weg, Sied- lungsbereich	2	260 590
	Σ	850
<b>XR</b> Fluderal- fläche	1	690
	2	210
	3	180
	Σ	1080
<b>Gesamtfläche rd. 46.440 m<sup>2</sup> = rd. 4,64 ha</b>		

3.8.3.1.2

Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan

Biotoptyp	Grünflächen, Neuanlagen (Ausgleichs- maßnahmen) in m <sup>2</sup>	Potentielle Eingriffs- fläche in m <sup>2</sup>	Baube- stand (kein Eingriff)	Summe
<b>LA (Acker)</b>				
LA (U1)	550			
LA (U2)	70			
LA (U3)	10			
LA (U4)	20			
LA (U5)	150			
LA (U6)	80			
LA (U7)	980			
LA (U8)	10			
LA (U9)	10			
LA (U10)	140			
LA (U11)	360			
LA (U12)	130			
LA (U13)	50			
LA (U14)	190			
LA (U15)	240			
Summe	2.990	22.370	-	25.360
<b>LG (Grabeland)</b>	-	440	-	440
<b>LH (extensive Obst- kulturen)</b>				
LH (U1)	45			
LH (U2)	15			
LH (U3)	10			
LH (U4)	150			
LH (U5)	160			
Summe	380	3.850	-	4.230
<b>LO (Ostanlage)</b>				
LO (U1)	300			
LO (U2)	100			
LO (U3)	20			
LO (U4)	140			
Summe	560	4.520	-	5.080
<b>LSB (Streuobstbra- che)</b>				
LSB (U1)	150			
LSB (U2)	40			
Summe	190	440	-	630

<b>LS (Streuobst)</b>				
LS (U1)	200	-	-	-
Summe	200	2.020	-	2.220
<b>OM (Wiese/Weide)</b>				
OM (U1)	155			
OM (U2)	90			
OM (U3)	100			
OM (U4)	30			
OM (U5)	80			
OM (U6)	55			
Summe	510	5.260	-	5.770
<b>SU (Lagerplatz)</b>				
SU (U1)	50	730	-	780
<b>SE (Siedlungsbereich)</b>				
<b>SV (Straße)</b>				
SE (U1)	60			
Summe	60		790	850
<b>XR (Ruderalfläche)</b>				
XR (U1)	110	970	-	1.080
Summe	5.050	40.600	790	46.440
<b>Gesamtfläche rd. 46.440 qm = rd. 4,64 ha</b>				

**3.8.3.1.3**

<b>Eingriffsflächenbestimmung</b> (alle Angaben in m <sup>2</sup> )	
Gesamtfläche	46.440
vom Gesamtgebiet ausgenommen neue Grünflächenfestsetzung	5.050
Vorhandene versiegelte Flächen (Straßen/Siedlungsflächen)	790
Zwischensumme	5.840
verbleibende Eingriffsfläche	40.600
davon neue Straßenfläche (incl. Fußweg u. W)	7.180
neu zu bebauende Fläche (einschl. Versiegelungsfläche) Mi: 70 % von 1.350 m <sup>2</sup> WA: 50 % von 32.290 m <sup>2</sup>	945 = rd. 900 16.145 = rd. 16.100
spätere Gartenfläche	16.420
<b>Gesamtfläche</b> <b>Baugebiet</b>	<b>rd. 4,64 ha</b>

**3.8.3.2**

**Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Eingriff**

Der Flächenbedarf wird in Anlehnung an das Bewertungsverfahren nach Adam/Nohl/Valentin (Ministerium f. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen, 1986) ermittelt. In Abweichung davon wurden zur besseren Differenzierung halbe Stufen der Durchschnittswerte zugelassen.

Tabelle 1: Heutige Wertigkeit des Biotoptyps vor der Umnutzung (Kürzel gem. Plänen)

Tabelle 1: Heutige Wertigkeit des Biotoptyps vor der Umnutzung (Kürzel gem. Plänen)

Biotoptyp Größe	LA	LG	LH	LO	LSB	LS	OM	SU	SV/SE	XR
<b>Wertkriterium</b>	25.360	440	4.230	5.080	630	2.220	5.770	780	850	1.080
Seltenheit der Pflanzen- und Tiergesellschaften	2	4	5	4	6	8	4	2	1	4
Seltenheit der Pflanzen- und Tierarten	3	5	5	3	6	9	6	3	1	6
Vielfalt von Biotoptypen im Naturraum	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Artenvielfalt	3	5	5	4	7	9	6	3	1	5
Vielfalt der Schichtenstruktur	1	3	6	4	7	8	4	2	1	6
Natürlichkeitsgrad	2	2	5	6	8	8	4	3	1	5
Vollkommenheitsgrad	3	4	6	5	8	9	6	2	1	6
Repräsentanz	3	4	6	6	7	8	5	1	1	4
Synökolog. Bedeutung	5	6	7	5	7	9	6	2	1	6
<b>Durchschnitt</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5,5</b>	<b>4,5</b>	<b>6,5</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>2,5</b>	<b>1,5</b>	<b>5</b>

Tabelle 2: Entwicklungstendenzen der Biotoptypen

Gefährdungstendenz	2	4	5	4	6	9	5	1	1	4
Ersetzbarkeit	2	3	4	3	6	7	2	1	1	4
<b>Durchschnitt</b>	<b>2</b>	<b>3,5</b>	<b>4,5</b>	<b>3,5</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>3,5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

Tabelle 3: Gesamtdurchschnitt

<b>Aktuelle ökologische Funktionserfüllung</b>	<b>2,5</b>	<b>3,5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>6,5</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4,5</b>
--	------------	------------	----------	----------	------------	----------	----------	----------	----------	------------

**Werteinstufung:**

1-2	sehr gering
3-4	gering
5-6	mittel
7-8	schon hoch
9-10	sehr hoch

Rechenschritt zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsflächenbedarfs:

**BEEINTRÄCHTIGTE FLÄCHE x AKTUELLE ÖKOLOG. FUNKTIONSERFÜLLUNG**  
**WERTSTUFE DER MASSNAHME**

Tabelle 4:

Biotope	LA	LG	LH	LO	LSB	LS	OM	SU	SV	XR
beeinträchtigte Fläche (in m <sup>2</sup> )	22370	440	3850	4520	440	2020	5260	730	---	970
aktuelle ökologische Funktionserfüllung	2,5	3,5	4	4	6,5	8	4	2	1	4,5
Eingriffsfaktor (= Grad der Schädigung)	1	1	1	1	1	0,2	1	0,5	0	1
<b>Eingriffswert</b>	<b>55925</b>	<b>1540</b>	<b>15400</b>	<b>18080</b>	<b>2860</b>	<b>3232</b>	<b>21040</b>	<b>730</b>	<b>---</b>	<b>4365</b>
<b>Eingriffswert gesamt</b>	<b>123.172</b>									

Tabelle 5:

Art der Maßnahme	z.B. Anlage von Baumgruppen, Gebüschstreifen, extensiven Wiesen etc.
Wertstufe der Maßnahme(n)	5

Tabelle 6: Kompensationsflächenbedarf in ha (bei Aufwertung geringwertiger Flächen)

Einzelbedarf	11185	308	3080	3616	572	646	4208	146	---	873
gesamter bewerteter Kompensationsflächenbedarf	= rd. 24.634 m <sup>2</sup>									
	= rd. 2,45 ha									

Es wird ein bewertetes Kompensationsäquivalent von rd. 2,45 ha gefordert.

### 3.8.3.3 Eingriffsergebnisbewertung:

Es wird ein bewertetes Kompensationsäquivalent von rd. 2,45 ha gefordert.

Davon entfällt auf den Eingriff aus Straßenbau:

- neue Straßenfläche (incl. Fußwege u. Wirtschaftswege (neu)) (7.180 qm) rd. 7.200 qm
- überwiegend betroffener Biotoptyp:  
LA, angesetzt in Wertstufe 2,5 = rd. 5.500 qm  
OM, LO, LH, angesetzt in Wertstufe 4 = rd. 1.700 qm
- **resultierender Kompensationsbedarf:**  
 $(5.500 \text{ qm} \times 2,5 : 5) + (1.700 \times 4 : 5) = 4.110$  rd. 4.100 qm

Die Kompensationsäquivalentforderung für Eingriffe aus dem Straßenbau beläuft sich auf rd. 4.100 qm.

### 3.8.3.4 Ausgleichsfestsetzungsbilanzierung

An getroffenen Ausgleichsfestsetzungen im Bebauungsplan werden auf das geforderte Kompensationsäquivalent angerechnet:

- |  |   |
|--|---|
| a) Anlage straßenbegleitender Grünstreifen von 500 qm (Fläche V)<br>(angesetzt mit Wertstufe 2,5 = anzurechnen zu 50 %):   | rd. 300 m <sup>2</sup>                                      |
| b) Flächenhaft festgesetzte Gehölzpflanzung auf privater Grünfläche von 360 qm (Fläche „B“)<br>(angesetzt mit Wertstufe 2,5 = anzurechnen zu 50 %):                | rd. 200 m <sup>2</sup>                                      |
| c) Flächenhaft festgesetzte Begrünung auf den öffentlichen Flächen „C“ und „D“ (rd. 1.200 qm + rd. 2.900 qm)<br>(angesetzt mit Wertstufe 5 = anzurechnen zu 100 %) | rd. 4.100 m <sup>2</sup>                                    |
| d) Begrünung auf dem Spielplatz „A“, rd. 700 qm<br>(angesetzt mit Wertstufe 5 = anzurechnen zu 100 %)  | rd. 700 m <sup>2</sup>                                      |
| e) Pflanzung von rd. 30 Straßenbäumen II. Ordnung, anzurechnen mit je 30 qm  | rd. 900 m <sup>2</sup>                                      |
| f) die spätere anteilige Gartenfläche der Nettobauflächen von rd. 16.420 qm<br>(angesetzt in Wertstufe 2,5, = anzurechnen zu 50 %):                                | <u>rd. 8.210 m<sup>2</sup></u><br>rd. 14.410 m <sup>2</sup> |
| <b>Summe des im Bebauungsplan enthaltenen bewerteten landespflegerischen Ausgleichsäquivalentes:</b>   | <b>rd. 1,45 ha</b>  |

### 3.8.3.5 Saldobilanz der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bewertetes, gefordertes Kompensationsäquivalent nach Pkt. 3.8.3.2	rd. 2,45 ha
./. bewertetes, im Bebauungsplan festgesetztes Ausgleichsäquivalent nach Pkt. 3.8.3.4	rd. <u>1,45 ha</u>
<b>Saldo:</b>	<b>rd. 1,0 ha</b>
<b>Verbleibendes zusätzlich außerhalb des Baugebietes zu forderndes Kompensationsäquivalent in Anlehnung an Adam-Nohl-Valentin</b>	<b>rd. 1,0 ha</b>

### 3.8.4

#### Darlegung über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Die vorangegangene Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, daß zu den festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes noch ein zusätzliches Kompensationsäquivalent von rd. 10.000 qm gefordert wird. Da in ausreichendem Umfange gemeindliche Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, *macht sich* die Ortsgemeinde den v.g. bilanzierten *landespflegerischen Ausgleichsumfang zu eigen*.

*Auf den Parzellen 250, 251/1, 254/1, 308/255 und 309/255 in der Flur 7 der Gemarkung Kaltenengers werden Streuobstwiesen angelegt.*

Die Lage der Ausgleichsflächen kann der Anlage 3.8.4 Nr. 1 entnommen werden.

Die Flächen umfassen insgesamt rd.10.000 qm.

Anlage:  
Nr.

3.8.4  
1

Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes (M. 1 : 1.000)

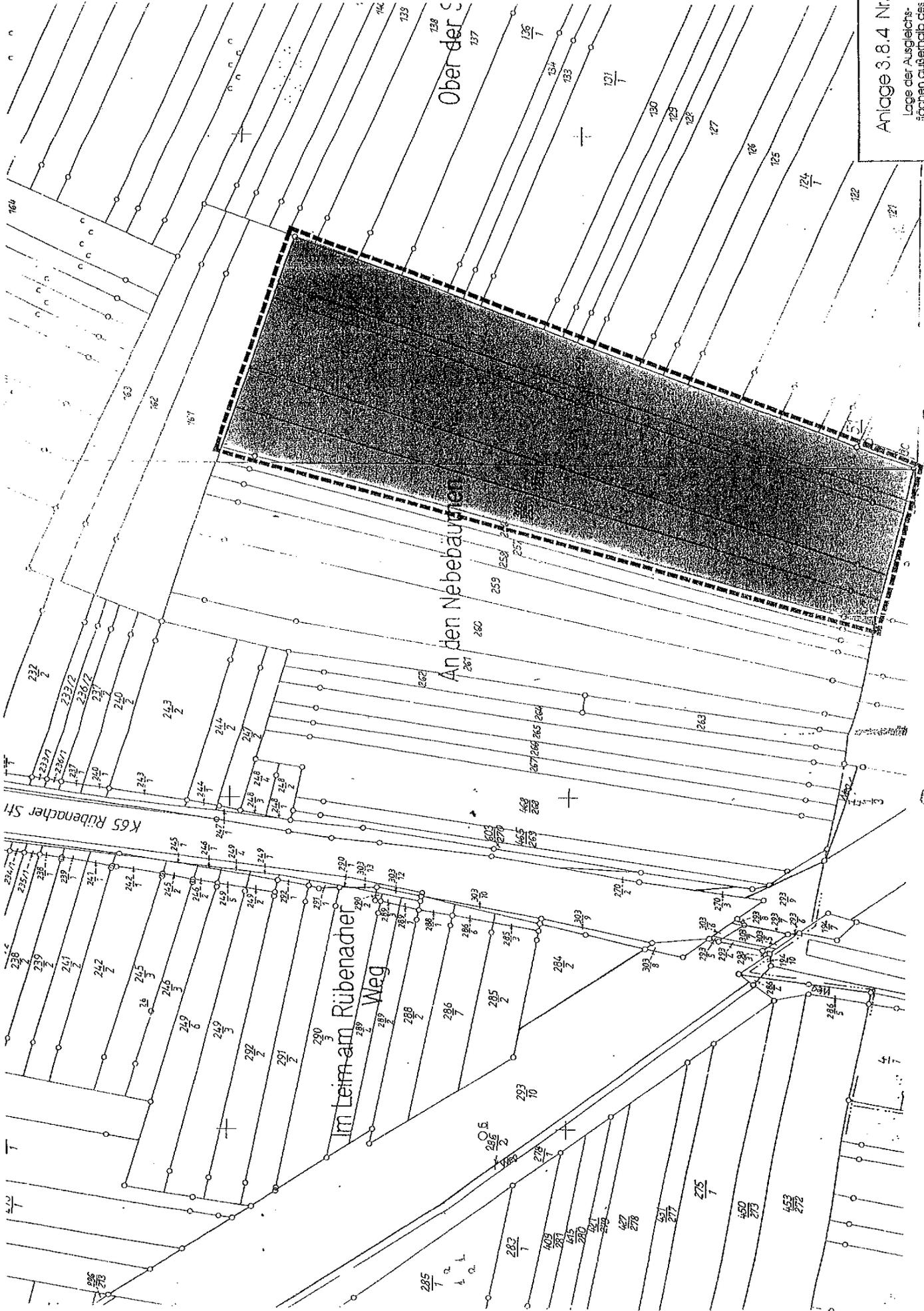
### 3.8.5 Zuordnung

Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu dem jeweiligen Eingriffsumfang aus Straßenbau bzw. privater Bautätigkeit wird unter Pkt. 3.8.3.3 dargelegt. Sie ist gleichzeitig die (rechnerische) Grundlage für die Textfestsetzungen Ziffer 3.5:

- neue Straßenfläche: *ca. 7.180 qm*
- daraus abgeleitete bewertete Kompensationsäquivalentsforderung *ca. 4.100 qm*

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen auf der Fläche „C“ sowie Fläche „D“ werden dem Kompensationsbedarf aus dem Straßenbau zugeordnet.

*Die restlichen öffentlichen Ersatzmaßnahmen (Flächen A und V) inner- und außerhalb des Baugebietes werden dem Eingriff aus privater Bautätigkeit auf den Baugrundstücken im Plangebiet gleichmäßig anteilig zugeordnet, soweit eine Bebauung dieser Flächen nicht schon vor Satzungsbeschlußfassung zu diesem Bebauungsplan nach §§ 30 oder 34 BauGB zulässig war. Die Beitragshöhe ergibt sich aus der Satzung der Ortsgemeinde Kaltenengers.*



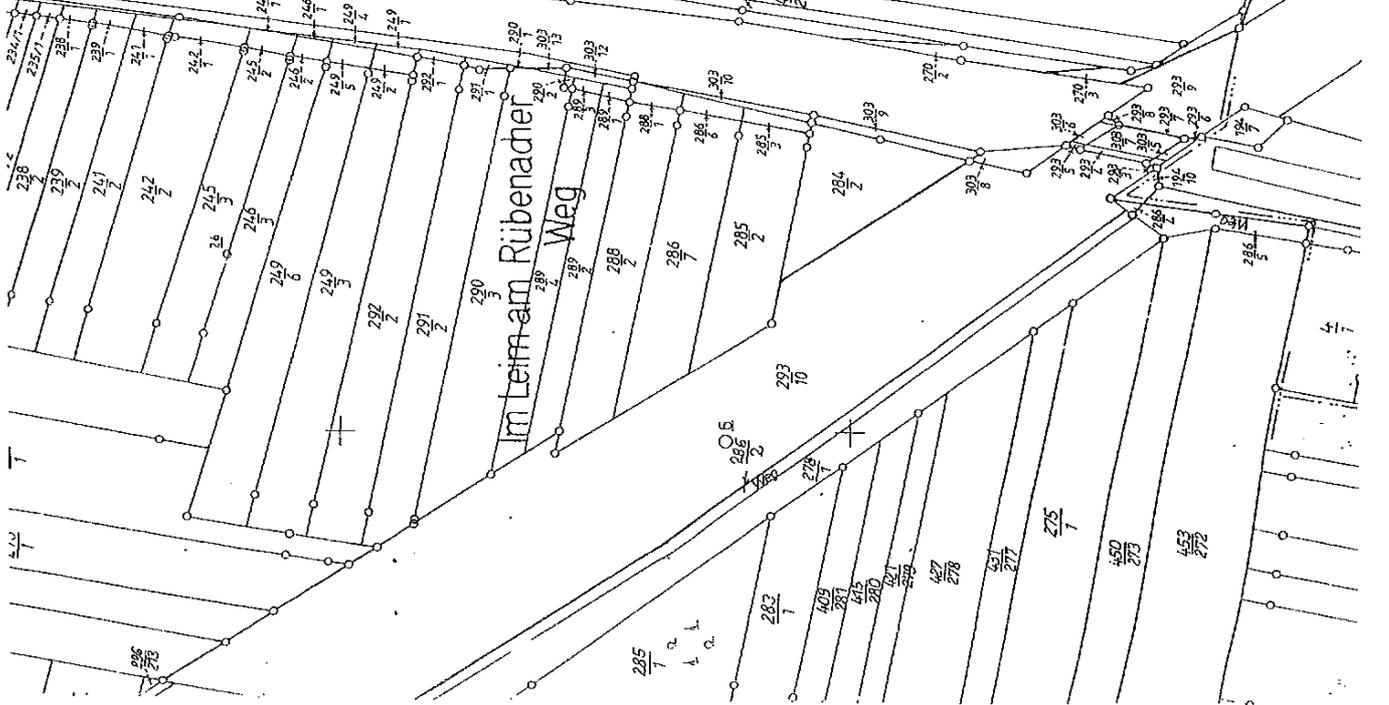
Anlage 3.8.4 Nr.1  
 Lage der Ausgleichs-  
 flächen außerhalb des  
 Baugeländes  
 M: 1:1.000

Ober der S

An den Nebebäumen

K65 Rübenacher Str

Im Leim am Rübenacher Weg



4

- Formelle Umlegung nach § 45 BauGB
- Freihändige Umlegung
- Bodenordnung nicht erforderlich
- Grenzregelung

#### Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung

Zur Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine formelle Umlegung nach § 45 BauGB erforderlich.

Zur Sicherstellung einer Anbindung des Erschließungssystemes im Baugebiet an den „Metternicher Weg“ ist die Restparzelle 121 im Außenbereich von der Gemeinde zu erwerben. Es handelt sich hierbei um diejenige Parzelle, in der die zu erhaltende Hauptwasserleitung verläuft.

<b>Flächenbilanz zum Bebauungsplan:</b>		Seite 35	
<b>"Metternicher Boden"</b>		12.12.1999	
<b>Gemeinde:</b>	Kaltenengers	<b>Gemarkung:</b>	Kaltenengers
<b>Verbandsgemeinde:</b>	Weißenthurm	<b>Flur:</b>	6

<b>5.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	v.Hd.	absolut [ha]
------------	----------------------	-------	--------------

<b>5.1</b>	<b>Gesamtplangebiet (Bruttobauland)</b> (ohne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb)	<b>100</b>	<b>4,64</b>
------------	---	------------	-------------

<b>5.2</b>	<b>öffentliche Verkehrsfläche "neu"</b>	gesamt	16,00	0,71
	<b>Summe</b>	neu	15,40	0,68
5.2.1	Straßenverkehrsflächen einschl. Plätzen	vorhanden		
		neu	14,40	0,64
5.2.2	Wirtschaftswege	vorhanden	0,60	0,04
		neu	0,40	0,04
5.2.3	selbständige Fußwege	vorhanden		
		neu	0,6	0,03
5.2.4	selbständige Parkflächen	vorhanden		
		neu		
5.2.5	vorhandene Straße			

<b>5.3</b>	<b>Umfang der grünordnerischen Festsetzungen im Baugebiet. Summe: öffentlich (privat)</b>	<b>8,60</b>	<b>0,50</b>
5.3.1	öffentliche Grünflächen als Bestandteil der Erschließungsanlage		0,05
5.3.2	zu erhaltende öffentl. Grünflächen im Baugebiet, die nicht unter 5.3.1 fallen (Ausgleichsmaßn.)		
5.3.3	neu anzulegende öffentl. Grünfl. im Baugebiet, die nicht unter 5.3.1 fallen (Ausgleichsmaßn.)		0,45
5.3.4	außerhalb des Baugebietes anzulegende öffentliche Ersatzflächen		(1,00)
5.3.5	zu erhaltende private Grünflächen im Baugebiet (Ausgleichsmaßnahme)		/
5.3.6	neu anzulegende private Grünflächen im Baugebiet (Ausgleichsmaßnahme)		
5.3.7	außerhalb des Baugebietes anzulegende private Grünflächen (Ersatzmaßnahme)		

<b>5.4</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf oder öffentliche Freizeiteinrichtungen, hier: Spielplatz (Grünfl.)</b>	<b>1,50</b>	<b>0,07</b>
------------	--	-------------	-------------

<b>5.5</b>	<b>Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Trafo-Station)</b>		
------------	--	--	--

<b>5.6</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		
------------	---------------------------------------	--	--

<b>Flächenbilanz zum Bebauungsplan:</b>		Seite 36	
<b>"Metternicher Boden"</b>		12.12.1999	
<b>Gemeinde:</b>	Kaltenengers	<b>Gemarkung:</b>	Kaltenengers
<b>Verbandsgemeinde:</b>	Weißenthurm	<b>Flur:</b>	6

5.7	verbleibende Nettobaulandfläche ohne die flächenhaft festgesetzten privaten Grünfläche	73,30	3,40
	davon:		
	WA	69	3,2
	MI neu	4,3	0,2

5.8	mögliche Anzahl der Baugrundstücke		64
	gesamt:		
	5.5.1 davon WA		61
	5.5.2 davon MI neu		3
5.5.3			

5.9	mögliche durchschnittliche Größe der Grundstücke	[m²]		[m²]	
	5.8.1 Wohngebiet	von	590	bis	750
	5.8.2 Mischgebiet		500	bis	900

5.10	voraussichtliche Anzahl der zukünftigen Bewohner im Plangebiet (WA-Gebiet)		220
------	--	--	-----

5.11	Anzahl der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Parkplätze		10
------	--	--	----

<b>Kostenschätzung zum Bebauungsplan:</b>		Seite 37	
<b>"Metternicher Boden"</b>		12.12.1999	
Gemeinde:	Kaltenengers	Gemarkung:	Kaltenengers
Verbandsgemeinde:	Weißenthurm	Flur:	6

**6.0 Kostenschätzung**

**6.1 Erschließungskosten nach BauGB**

<b>6.1.1</b>	<b>Baukosten der neuen öffentl. Straßenerschließungsanlagen</b>
	6.460 m <sup>2</sup> x 150,00 DM/m <sup>2</sup> = 969.000,00 DM
	0 m <sup>2</sup> x 0,00 DM/m <sup>2</sup> = 0,00 DM
	0 m <sup>2</sup> x 0,00 DM/m <sup>2</sup> = 0,00 DM
	Summe = 969.000,00 DM
<b>6.1.2</b>	<b>Beleuchtungskosten</b>
	32 St. x 3.000,00 DM/St. = 96.000,00 DM
<b>6.1.3</b>	<b>Straßenbegleitende Grünflächen</b>
	570 m <sup>2</sup> x 15,00 DM/m <sup>2</sup> = 8.550,00 DM
	0 m <sup>2</sup> x 0,00 DM/m <sup>2</sup> = 0,00 DM
	0 m <sup>2</sup> x 0,00 DM/m <sup>2</sup> = 0,00 DM
	Summe = rd. 8.500,00 DM
<b>6.1.4</b>	<b>öffentliche Immissionsschutzanlagen</b>
	<b>6.1.4.1 aktive Immissionsschutzanlagen</b>
	Lärmschutzwall (Erdaushub aus Baugebiet)
	0 m <sup>3</sup> x 0,00 DM/m <sup>3</sup> = 0,00 DM
	0 m <sup>3</sup> x 0,00 DM/m <sup>3</sup> = 0,00 DM
	0 m <sup>3</sup> x 0,00 DM/m <sup>3</sup> = 0,00 DM
	Summe =
	<b>6.1.4.2 passive Immissionsschutzanlagen</b>
	0 m <sup>3</sup> x 0,00 DM/m <sup>3</sup> = 0,00 DM
	0 m <sup>3</sup> x 0,00 DM/m <sup>3</sup> = 0,00 DM
	0 m <sup>3</sup> x 0,00 DM/m <sup>3</sup> = 0,00 DM
	Summe = 0,00 DM
	Summe Immissionsschutz=

<b>Kostenschätzung zum Bebauungsplan:</b>		Seite 38
<b>"Metternicher Boden"</b>		12.12.1999
Gemeinde:	Kaltenengers	Gemarkung: Kaltenengers
Verbandsgemeinde:	Weißenthurm	Flur: 6

**6.1 (Fortsetzung)**

Anteil Verkehrsfläche  
(ohne vorhandene Straße  
ohne Wirtschaftsweg)

<b>6.1.5</b>	<b>beitragsfähige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus den landespflegerischen Festsetzungen</b>
	(Fläche "C" und "D")
	4.100 m <sup>2</sup> x 12,00 DM/m <sup>2</sup> = 49.200,00 DM
	Summe = rd. 50.000,00 DM

<b>6.1.6</b>	<b>Zw.-Summe Erschließungskosten =</b>	<b>1.123.500,00 DM</b>
--------------	--	------------------------

<b>6.1.7</b>	<b>Nebenkosten einschließlich Vermessungskosten</b>
	rd. 15% der Zwischensumme rd. 176.500,00 DM

<b>6.1.8</b>	<b>Gesamterschließungskosten im Sinne des BauGB (ohne Grunderwerbs- und Umlegungskosten)</b>
	<b>Gesamtsumme = 1.300.000,00 DM</b>

<b>6.1.9</b>	<b>davon beitragsfähiger Erschließungsaufwand nach BauGB</b>
	90% der Gesamterschließungskosten 1.170.000,00 DM

<b>6.1.10</b>	<b>durchschnittl. zu erwartender Erschließungskostenaufwand pro qm Nettobauland (nach überschlägiger Kostenschätzung) (Kostenstand: Dezember 1999)</b>	<b>rd. 34,00 DM/qm</b>
---------------	--	------------------------

**6.2**

**Erschließungskosten nach speziellem Satzungsrecht**

<b>6.2.1</b>	<b>Kanalbaukosten / Bauwerkskosten</b>
	Schmutzwasserkanal
	800 lfdm x 500,00 DM/lfdm = 400.000,00 DM
<b>6.2.2</b>	<b>Regenwasserkanal</b>
	800 lfdm x 400,00 DM/lfdm = 320.000,00 DM
<b>6.2.3</b>	<b>Wasserleitungskosten</b>
	800 lfdm x 150,00 DM/lfdm = 120.000,00 DM

	<b>Summe Erschließungskosten nach speziellem Satzungsrecht =</b>	<b>840.000,00 DM</b>
--	--	----------------------

<b>Kostenschätzung zum Bebauungsplan:</b>		Seite 39	
<b>"Metternicher Boden"</b>		12.12.1999	
<b>Gemeinde:</b>	Kaltenengers	<b>Gemarkung:</b>	Kaltenengers
<b>Verbandsgemeinde:</b>	Weißenthurm	<b>Flur:</b>	6

<b>6.3</b>	<b>Sonstige Kosten</b>
------------	------------------------

<b>6.3.1</b>	<b>nicht beitragsfähige Straßenbaukosten</b>		
	<b>6.3.1.1 für klassifizierte Straßen (Bund, Land, Kreis)</b>		
	0 m <sup>2</sup>	x 200,00 DM/m <sup>2</sup> =	0,00 DM
	0 m <sup>2</sup>	x 200,00 DM/m <sup>2</sup> =	0,00 DM
	0 m <sup>2</sup>	x 200,00 DM/m <sup>2</sup> =	0,00 DM
	Summe =		0,00 DM
	<b>6.3.1.2 für selbständige Radwege/Fußwege</b>		
	310 m <sup>2</sup>	x 150,00 DM/m <sup>2</sup> =	46.500,00 DM
	0 m <sup>2</sup>	x 120,00 DM/m <sup>2</sup> =	0,00 DM
	0 m <sup>2</sup>	x 120,00 DM/m <sup>2</sup> =	0,00 DM
	Summe =		rd. 50.000,00 DM
	<b>6.3.1.3 für selbständige Wirtschaftswege</b>		
	400 m <sup>2</sup>	x 150,00 DM/m <sup>2</sup> =	60.000,00 DM
	0 m <sup>2</sup>	x 100,00 DM/m <sup>2</sup> =	0,00 DM
	0 m <sup>2</sup>	x 100,00 DM/m <sup>2</sup> =	0,00 DM
	Summe =		60.000,00 DM
	<b>6.3.1.4 für selbständige Parkplätze</b>		
	0 m <sup>2</sup>	x 150,00 DM/m <sup>2</sup> =	0,00 DM
	0 m <sup>2</sup>	x 150,00 DM/m <sup>2</sup> =	0,00 DM
	0 m <sup>2</sup>	x 150,00 DM/m <sup>2</sup> =	0,00 DM
	Summe =		0,00 DM
Summe nicht beitragsfähige Straßenbaukosten =		rd. 110.000,00 DM	

Kostenschätzung zum Bebauungsplan:		Seite 40	
<b>"Metternicher Boden"</b>		12.12.1999	
Gemeinde:	Kaltenengers	Gemarkung:	Kaltenengers
Verbandsgemeinde:	Weißenthurm	Flur:	6

**6.3 (Fortsetzung)**

<b>6.3.2</b>	<b>nach speziellem Satzungsrecht beitragsfähige Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG</b>		
1.	<i>Bepflanzung des Spielplatzes (incl. Bäume)</i>		
	<i>ca. 700 qm x 20,00 DM/qm =</i>		<i>14.000,00 DM</i>
2.	<i>30 Stck. Straßenbäume x 1.000,00 DM =</i>		
			<i>30.000,00 DM</i>
3.	<i>Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes</i>		
	<i>10.000 qm x 6,00 DM/qm =</i>		<i>60.000,00 DM</i>
			<i>104.000,00 DM</i>
	<i>rd.</i>		<i>100.000,00 DM</i>

<b>6.3.3</b>	<b>Kosten der Gemeinde oder eines sonstigen öffentlichen Trägers für Gemeinbedarfseinrichtungen, Spielplätze etc.</b>		
	<i>Ausstattung des Spielplatzes (ohne Bepflanzung)</i>		
	<i>pauschal:</i>		<i>50.000,00 DM</i>

<b>6.3.4</b>	<b>Besondere Hochwassersicherungskosten der Gemeinde oder eines sonstigen öffentlichen Trägers</b>		

<b>6.3.5</b>	<b>Bereits konkretisierbare unmittelbare Folgekosten eines öffentl. Trägers oder Versorgungsträgers außerhalb des Plangebietes</b>		

<b>6.3.6</b>	<b>Sonstige Kosten</b>		

Kostenschätzung zum Bebauungsplan: "Metternicher Boden"		Seite 41
		12.12.1999
Gemeinde:	Kaltenengers	Gemarkung: Kaltenengers
Verbandsgemeinde:	Weißenthurm	Flur: 6

6.3 (Fortsetzung)

Gesamtkosten der öffentlichen Träger  
resultierend aus der vorliegenden Planung

aus Pkt. 6.1.8	1.300.000,00 DM
aus Pkt. 6.2	840.000,00 DM
aus Pkt. 6.3.1	110.000,00 DM
aus Pkt. 6.3.2	100.000,00 DM
aus Pkt. 6.3.3	50.000,00 DM
	2.400.000,00 DM
	rd. 2,4 Mio. DM

nachrichtlich: rd. 70,00 - 72,00 DM/qm Nettobauland  
zum Vergleich sonstiger Durchschnitt: 65,00 - 85,00 DM/qm Nettobaufläche

Kaltenengers, im Mai 2000

Anlagen:

1. Landespflegerischer Fachbeitrag
2. Lärmgutachten des Büros Pies (incl. Ergänzungsuntersuchung)
3. Bodengutachten, Büro Kusenbach + Witt
4. Staubimmissionsgutachten, TÜV-Rheinland  
(incl. Ergänzungen)
5. Lärmimmissionsgutachten, TÜV-Rheinland



Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.1999 bis 04.06.1999 sowie vom 12.04.2000 bis 27.04.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm, 28.04.2000

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Abt. 4.2 – Planung – Ju/Kw  
Im Auftrag:



*[Handwritten signature]*  
(Just)  
Amtfrau

Der Rat der Ortsgemeinde Kaltenengers hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 25.05.2000 beschlossen.

Kaltenengers, 26.05.2000

Ortsgemeinde Kaltenengers



(Hüsges) *[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister



Die Übereinstimmung mit dem Original  
wird hiermit amtlich bestätigt.

Weißenthurm, den 18. 1. 01  
Verbandsgemeinschaft  
Weißenthurm



Abt. 4 - Bauamt  
im Auftrag