

ORTSGEMEINDE BUHLENBERG

BEBAUUNGSPLAN

„BUBHECK – 1. ÄNDERUNG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Planverfahren gemäß §13 BauGB
Fassung für den Satzungsbeschluss

07/2022

Inhaltsverzeichnis

1	AUSFERTIGUNGSVERMERK	4
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1. ÄNDERUNG).....	5
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.1	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	5
3	REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (1. ÄNDERUNG)	6
3.1	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO	6
3.1.1	Staffelgeschosse.....	6
4	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS UND BEGRÜNDUNG	7

5	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN)	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	9
5.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	9
5.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB.....	10
5.1.5	Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB	10
5.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB.....	10
5.1.7	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB	10
5.1.8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB	10
5.1.9	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB.....	10
5.1.10	Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB	10
5.1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	11
5.1.12	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.....	11
5.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
5.2.1	Dachgestaltung	16
5.2.2	Freiflächen	16
6	HINWEISE	17
6.1	Kulturdenkmäler	17
6.2	Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung	17
6.3	Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen	17
6.4	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	18
6.5	Ingenieurgeologie	18
6.6	Brandschutz	18
6.7	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen	18
6.8	Radonbelastung	19
6.9	Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB	19
6.10	Deutsche Telekom	19
6.11	Bauliche Nutzungen	20
7	PFLANZENLISTE	21

Ortsgemeinde Buhlenberg

Bebauungsplan „Bußheck – 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.



Buhlenberg, den 04.08.2022


Gunter Kronenberger

Ortsbürgermeister

2 Textliche Festsetzungen (1. Änderung)

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen. Die unverändert weiter gültigen textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan können Kapitel 5 und 6 entnommen werden.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Nutzungsschablone	
maximale Gebäudehöhe	9,20 m

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 Höhenniveau 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 9,20 m festgesetzt.

3 Regelungen nach Landesgesetzen (1. Änderung)

3.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO

3.1.1 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind im Plangebiet nicht zulässig.

4 Städtebauliches Erfordernis und Begründung

Die Ortsgemeinde Buhlenberg beabsichtigt eine 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bußheck“.

Es wird ein Bauleitplanverfahren gemäß §13 BauGB betrieben, da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Die geplanten Änderungen sind nicht dergestalt, dass sie sich auf das zugrunde liegende städtebauliche Leitbild signifikant auswirken und dem zum Ausdruck gebrachten planerischem Willen der Gemeinde widersprechen. Die in der 1. Änderung verfolgten Abweichungen vom Planinhalt des Ursprungsplanes liegen im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Zudem bringt die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit sich, die zu berücksichtigen wären. Umweltschützende Belange im Sinne des § 1a BauGB sind nicht betroffen. Da alle sonstigen textlichen Festsetzungen unverändert bleiben – unter anderem auch die GRZ – ist ein höherer Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Gemeinde verfolgt die Absicht, Grundstücke innerhalb des v. g. Bebauungsplanes durch Änderung und Anpassung von Festsetzungen attraktiver zu machen, ihre Vermarktbarkeit zu steigern und dadurch im Sinne einer Innenentwicklung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzustoßen. Insbesondere kommt dies umweltschützenden Anforderungen gerecht, da schon erschlossene Baugrundstücke veräußert und ein „Leerstand“ vermieden werden kann.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

1. Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Baugrenze der an den „Zimmerplatz“ angrenzenden Grundstücke wurde auf ein Abstandsmaß von 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche geändert. Damit lässt sich die jeweilige randständige Grundstücksfläche besser durch Wahl und Stellung der Baukörper ausnutzen. Durch die Vergrößerung des Baufensters sind auch Gebäude im Bungalowstil mit größerer Grundfläche möglich, was dem Gedanken einer Barrierefreiheit und einem altersgerechten Bauen nachkommt.

2. Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde von 8,0 m auf 9,20 m erhöht, um den Bau von sogenannten „Stadthäusern/Stadt villen“ zu ermöglichen. Dieser Haustyp ermöglicht eine optimale Grundflächenausnutzung in Verbindung mit einer – aufgrund der Kubatur – energetischen Optimierung, da damit überwiegend eine flache Dachneigung verbunden ist. Eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe war zudem erforderlich, da Grundstücksflächen von Staunässe betroffen sind und die Gebäude daher eine zusätzliche höhere Anordnung bedürfen. Dieser Umstand verursachte in der Vergangenheit „Befreiungsanträge“, um einen notwendigen Schutz gegenüber staudendem Wasser zu erreichen. Die Ortsgemeinde sieht es daher als städtebaulich geboten, eine einheitliche Höhenfestsetzung im Rahmen der

1. Änderung für das ganze Baugebiet umzusetzen, um den Baugrundverhältnissen Rechnung zu tragen und aktuell gewünschte Bauformen realisieren zu können.

Anderweitige textliche oder planerische Festsetzungen nach §9 Abs.1 ff BauGB werden nicht berührt und erfahren keine Änderung.

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden Änderungen vorgenommen:

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften: Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind im Baugebiet nicht zulässig. Diese Umsetzung eines (Dach-)Geschosses entspricht nicht den derzeit realisierten Bauformen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und würde u.U. bei einer zweigeschossigen Bauweise als nicht wohnumfeldverträglich zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Als rechtliche Grundlage gilt für die ganze Plangebietsfläche die aktuelle BauNVO2021 i.V.m. dem aktuellen BauGB2021. Mit der Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuellen Rechtsnormen sind auch die damit einhergehenden gesetzlichen Anpassungen in den Einzelnormen verbunden und bei der Realisierung von Bauwünschen zu beachten und anzuwenden. Die Änderungen der Rechtsgrundlagen wirken sich jedoch nicht auf das zugrunde liegende städtebauliche Leitbild aus oder widersprechen dem zum Ausdruck gebrachten planerischem Willen der Gemeinde. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Die Planzeichnung wurde redaktionell an das aktuelle Liegenschaftskataster angepasst.

5 Textliche Festsetzungen (Ursprungsbebauungsplan)

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

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,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

Die Anzahl der pro Wohngebäude zulässigen Ferienwohnungen (Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft gestellt werden) wird auf 1 festgesetzt.

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Nutzungsschablone	
Gebietsart	WA
Bauweise	E
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude	2

5.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

5.1.5 Mindestgröße von Baugrundstücken gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss 650 m² betragen.

5.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche muss min. 5,0 m betragen muss.

Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude sind 3 Stellplätze einschließlich Garage auf dem Grundstück herzustellen.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch wenn im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

10

5.1.7 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.

5.1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Wirtschaftsweg. Eine Erschließung der privaten Grundstücke ist über die Wirtschaftswege nicht zulässig.

5.1.9 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Die Mulden zur Rückhaltung des Regenwassers und unverschmutzten Oberflächenwassers sind als Erdmulden auszugestalten. Ausbau und technische Realisierung regelt der siedlungswasserwirtschaftliche Planungsbeitrag. Es sind die Ausgleichsmaßnahmen A_3 und A_4 zu beachten.

5.1.10 Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die Grünflächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gärten" festgesetzt. Die Gartenflächen sind entsprechend ihrem Bestand weiterhin als Nutz- oder

Landschaftsgärten zu nutzen. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind ausschließlich genehmigungsfreie Vorhaben gemäß §62 LBauO zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen entsprechend §62 Abs. 1 Nr. 1 f) LBauO sind nicht zulässig.

5.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Erschließungsträgers zur Anlage und Unterhaltung der unterirdisch verlaufenden elektrischen Leitungen.

5.1.12 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

Auf der Grundlage des Umweltberichts zum Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen

V_1 Schutz des Mutterbodens. 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. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischen zu lagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden. Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden. Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen. Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.

V_2 Baustelleneinrichtungen sowie eine Ablagerung von Bodenaushubmassen auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches) sind nicht zulässig

V_3 Gemäß §2 Abs.2 LWG ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Planungsraumes grundsätzlich zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern

Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Oberflächenwasserrückhalteflächen als Rasenflächen und 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. Für die Ableitung sollten Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Hinweis zur Nutzung von Zisternen:

Soweit das Wasser der privaten Zisternen nicht nur für eine Gartenbewässerung genutzt werden soll, sind die Vorschriften der am 01.11.2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung –TrinkwV2011) zu beachten. Anlagen (Zisternen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen installiert werden, müssen bei der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) angezeigt werden.

Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Birkenfeld den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

V_4 Generell sind alle Stellplätze für Pkw wassergebunden zu befestigen

Generell sind alle Stellplätze wassergebunden zu befestigen. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nicht zulässig. Zur Befestigung können versickerungsfähige Materialien wie bspw. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen verwendet werden.

V_5 Erforderliche Gehölzrodungen sind – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen

V_6 Aus Gründen des Artenschutzes sind alle kurzfristig realisierbaren Kompensationsmaßnahmen möglichst rasch umzusetzen

V_7 Bestehende Gehölzstrukturen, die auf privaten Grundstücken zu liegen kommen, sind - sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, von Zufahrten oder Stellflächen liegen - möglichst zu erhalten

Ausgleichsmaßnahmen

A_1 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden: Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste im Anhang zu pflanzen.

Die Grundstücke, die an die freie Feldflur angrenzen sind in ihren rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einer zweizeiligen Strauch- oder Baumhecke einzugrünen. Auch hier sind Arten der Pflanzliste oder weitere heimische und standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.

Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig.

Bestehende Gehölzstrukturen, die auf privaten Grundstücken zu liegen kommen, sind sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, von Zufahrten und Stellplätzen liegen, zu erhalten. Dies betrifft insbesondere die Baumhecke entlang des derzeitigen Wirtschaftsweges.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben.

A_2 Anlage einer Obstbaumreihe

Im Randbereich des Neubaugebietes zur offenen Feldflur hin entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Baumreihe aus standortgerechten, regionaltypischen Obstbäumen zu pflanzen. Die Gehölzstrukturen - angefangen von der südlichen Baumhecke werden weiter in die freie Feldflur fortgesetzt und bewirken neben einer weiteren Einbindung der Ortslage eine Verbesserung des Biotopverbundes.

Durchzuführende Maßnahmen

- Pflanzung von 16 standortgerechten großkronigen Obstbäumen als Baumreihe
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Laubbaumreihe
- Verwendung regionaler, standortgerechter Obstbaumsorten (Apfel, Birne)
- Pflanzqualitäten und -ausführung: 3xv, STU 12-14, wurzelnackt, Wühlmausschutz, Dreibock, Baumscheibe mit Holzhackschnitzel, Stammspirale gegen Wildverbiss
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen durch Nachpflanzung
- Die Wiesenflächen sind entsprechend den Vorgaben EULLa „Vertragsnaturschutz Grünland – Mähwiesen und Weiden“ (vgl. Maßnahme E1) zu bewirtschaften.

A_3 ökologische Regenwasserrückhaltung, Erhaltung der artenreichen Wiesengesellschaften

Die Mulde zur Rückhaltung des Regenwassers und unverschmutzten Oberflächenwassers ist als Erdmulde auszugestalten. Ausbau und technische Realisierung regelt der siedlungswasserwirtschaftliche Planungsbeitrag.

Die an die Retentionsfläche angrenzenden Wiesenflächen außerhalb der Zaunanlage sind in ihrem Bestand zu sichern und als artenreiche Wiesen zu erhalten.

A_4 landschaftsgerechte Ausformung der Rückhaltemulden

Die Rückhaltemulde ist landschaftsgerecht auszuformen. Hangneigungen unter 1 : 2 sind nicht zulässig.

Ersatzmaßnahmen (externe Kompensationsmaßnahmen)

E_1 Entwicklung von artenreicher Wiesengesellschaften

Auf den festgesetzten Parzellen in der Gemarkung Elchweiler (Flur 1, Parzelle 26 und 27) sind die bestehenden Wiesenflächen zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und weiter im Sinne einer Entwicklung von Glatthaferwiesen zu entwickeln.

Die Parzellen sind entsprechend der LKomVO in das Landeskompensationsverzeichnis zu übernehmen.

Die Maßnahmen orientieren sich an dem Programm zur "Entwicklung von Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft (EULLa)" des Landes Rheinland-Pfalz, hierbei "Vertragsnaturschutz Grünland - Mähwiesen und Weiden".

Die einzelnen Maßnahmenbestandteile sind im Folgenden aufgeführt und dienen zur Information des Bewirtschafters.

EULLa - Agrarumwelt- und Klimaschutz-Maßnahmen / Vertragsnaturschutz Grünland - Mähwiesen und Weiden

Nutzung	die Fläche ist mind. 1 mal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen und / oder zu beweiden
	die Nutzung der Fläche ist in der Zeit vom 15. Mai bis 14. November vorgeschrieben, in Höhenlagen > 400 m NN in der Zeit vom 1. Juni bis 14. November
	das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen
	gestattet ist die ganzjährige Beweidung, unter Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes
Viehbesatz	bei ausschließlicher Beweidung ist der Viehbesatz von mind. 0,3 und max. 1,2 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres einzuhalten

	im Falle der Mähweidenutzung oder der ganzjährigen Beweidung mit Robustrindern darf der Viehbesatz 0,6 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten
Düngung	Stickstoffdüngung ist verboten, Düngung mit Festmist ist gestattet.
Pflanzenschutz	kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
Grünlandpflege	ist in der Zeit vom 1. Nov. eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres zulässig Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos
Empfehlungen	Einsatz eines „Wildretters“, Mähen mit Doppelmessermähwerk
Sonstige Vorgaben	die Zufütterung auf den Flächen mit Ausnahme von Mineralstoffen ist nicht zulässig sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig Veränderung des Bodenreliefs und der Umbruch ist verboten, Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Drainierungen) sind nicht zulässig Vorhandene Be- und Entwässerungseinrichtungen dürfen ordnungsgemäß unterhalten werden, die Beregnung der Fläche ist nicht zulässig

geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring

Das Monitoring dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Die Gemeinde hat nach neuem Baurecht die erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB vorhabenbezogen zu überwachen (Monitoring).

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden zur Konkretisierung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festgelegt:

- Prüfung der Grünlandentwicklung (Ersatzmaßnahme),
- Prüfung der Entwicklung / Pflege der Obstbaumreihe.

Die Durchführung der Überwachung ist Aufgabe der Gemeinde. Eine jährliche Dokumentation wird empfohlen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

5.2.1 Dachgestaltung

Im Gebiet sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zugelassen. Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

5.2.2 Freiflächen

Gemäß LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke 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. Generell sind sämtliche Verkehrsflächen und Stellflächen für PKW und Wohnmobile wassergebunden zu befestigen.

6 Hinweise

6.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

6.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird (vgl. siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag).

Schmutzwasserbeseitigung

Ein Anschluss an die Kanalisation der Ortsgemeinde ist vorgesehen.

Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Birkenfeld den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Allgemeine Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Durch die Bauleitplanung sind gemäß Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz Altablagerungen nicht berührt.

6.3 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.

6.4 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 und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

6.5 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.

6.6 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 m³/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.

6.7 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.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

6.8 Radonbelastung

Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Plangebiet innerhalb einer Zone mit lokal erhöhtem, seltener 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 radondicht 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.

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

§135 a - 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.

6.10 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 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.

6.11 Bauliche Nutzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet „nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht ausgeschlossen und somit zulässig sind. Ferienwohnungen können als Ausnahme i.V.m. der Festsetzung unter Kapitel 2.1.1 entsprechend §4 Abs.3 BauNVO i.V.m. §13a BauNVO zugelassen werden.

7 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 einzuhaltende 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)

Sorten für die Obstbaumreihe

<p>Apfel</p> <p>Börtlinger Weinapfel Boikenapfel Brauner Matapfel (Kohlapfel) Brettacher Carpentin Renette Champagner-Renette Danziger Kantapfel Dülmener Herbstrosenapfel Echter Winterstreifling Edelborsdorfer Eifeler Rambur Eisenapfel Erbachhofer Weinapfel Geflammtter Kardinal Gehrers Rambur Gelber Edelapfel Gewürzluikenapfel Goldrenette von Blenheim Graue Französische Renette Graue Herbstrenette Gravensteiner Große Kasseler Renette Großer Rheinischer Bohnapfel Harberts Renette Hilde Jakob Fischer Jakob Lebel Kaiser Alexander Kaiser Wilhelm Kanada-Renette Lohrer Rambur Luxemburger Renette Maunzenapfel Mutterapfel</p>	<p>Ontarioapfel Osnabrücker Renette Prinzenapfel Purpurroter Cousinot Remo Relinda Retina Rheinischer Krummstiel Rheinische Schafsnase Rheinischer Winterrambur Riesenboiken Rote Sternrenette Roter Bellefleur (Siebenschläfer) Roter Eiserapfel Roter Trierer Weinapfel Roter Winterstettiner Schöner aus Boskoop Schöner aus Nordhausen Schöner aus Wiltshire Weißer Klarapfel Weißer Matapfel Weißer Wintertaffetapfel Welschisner Winter-Goldparmäne Winter-Prinzenapfel Wöbers Rambour Zabergäu-Renette</p> <p>Birne</p> <p>Amanlis Butterbirne Blutbirne Boscs Flaschenbirne Doppelte Philippsbirne</p>	<p>Frühe von Trévoux Gellerts Butterbirne Gräfin von Paris Grüne Sommermagdalene (Magdalenen-, Magarethen-, Jakobsbirne u.a.) Gute Graue Harrow Sweet Köstliche von Charneu(x) Liegels Winterbutterbirne Madame Verté Pastorenbirne (Flaschenbirne, Madameschenkel) Petersbirne (Lorenzenbirne) Römische Schmalzbirne Saint Germain (Hermannsbirne) Sommer – Apothekerbirne (Pankrätiusbirne) Sommer-Eierbirne (Bestebirne) Sommer-Muskateller Sparbirne (Frauenschenkel, Jakobsbirne, u.a.) Stuttgarter Geishirtle Winter-Dechantsbirne (Winterbergamotte)</p>
---	--	---

Planverfasser:

planungsbüro helko peters

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Bearbeitung:

Dipl. Geograph Helko Peters

Datum:

Dienstag, 19. Juli 2022