

h ö g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, im bungert 6
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN der Ortsgemeinde Pickließem

Teilgebiet "**OBER LEINENHAUS**"

BEGRÜNDUNG Teil 1 - Städtebau gem. § 2 a Satz 1 (BauGB)

aktueller Stand: **08.05.2024**

Entwurf

(textliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind rot markiert)

F a s s u n g
für die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkungen	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme	4
2 Anlass und Ziel der Planung	5
2.1 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.2 Standort- und Planungsalternativen	7
2.3 Ziel und Zweck der Planung	7
2.4 Lage und Abgrenzung der Planung	8
3 Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen	10
3.1 Landes- und Regionalplanung	10
3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	11
3.3 Natur- und Umweltschutz	11
3.4 Sonstige Planungen / Nutzungen / Schutzgüter	11
3.4.1 Land- und Forstwirtschaft	11
3.4.2 Anbaufreie Zonen an Straßen / Bau- und Lärmschutzbereich	11
3.4.3 Militärische Anlagen	11
3.4.4 Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten	11
3.4.5 Archäologie / Denkmäler / Kulturgüter	11
3.4.6 Eigentumsverhältnisse	12
3.4.7 Städtebauliche Prägung der Umgebung	12
4 Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan	12
4.1 Topographie und Baugrundverhältnisse	12
4.2 Städtebauliches Konzept	12
4.3 Grünordnerisches / umweltrelevantes Konzept	13
4.4 Wasserwirtschaftliches Konzept	14
4.5 Verkehrskonzept	15
4.6 Ver- und Entsorgung	15
5 Zu erwartende umweltrelevante Auswirkungen	15
5.1 Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung / Landesplanung	15
5.2 Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen	15
5.3 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter	16
6 Begründung der Planinhalte und Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweisen	16
6.1 Art der baulichen Nutzung	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
6.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	21
6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	25
6.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	26
6.9 Umsetzung und Zuordnung naturschutzfachlicher Maßnahmen	27
6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
6.11 Hinweise - Sonstige	30

7 Verfahren und Abwägung	35
7.1 Aufstellung.....	35
7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	35
7.3 Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	35
7.4 Satzungsbeschluss.....	36

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtslageplan mit Lage des Baugebietes (M ca. 1:25.000).....	4
Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung des B-Planes (unmaßstäblich).....	8
Abb. 3: Ausschnitt ROPneu (Entwurf 2014) Freiraumstruktur (unmaßstäblich)	10
Abb. 4: Ausschnitt FNP VG Kyllburg (unmaßstäblich).....	11

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 ALLGEMEINES

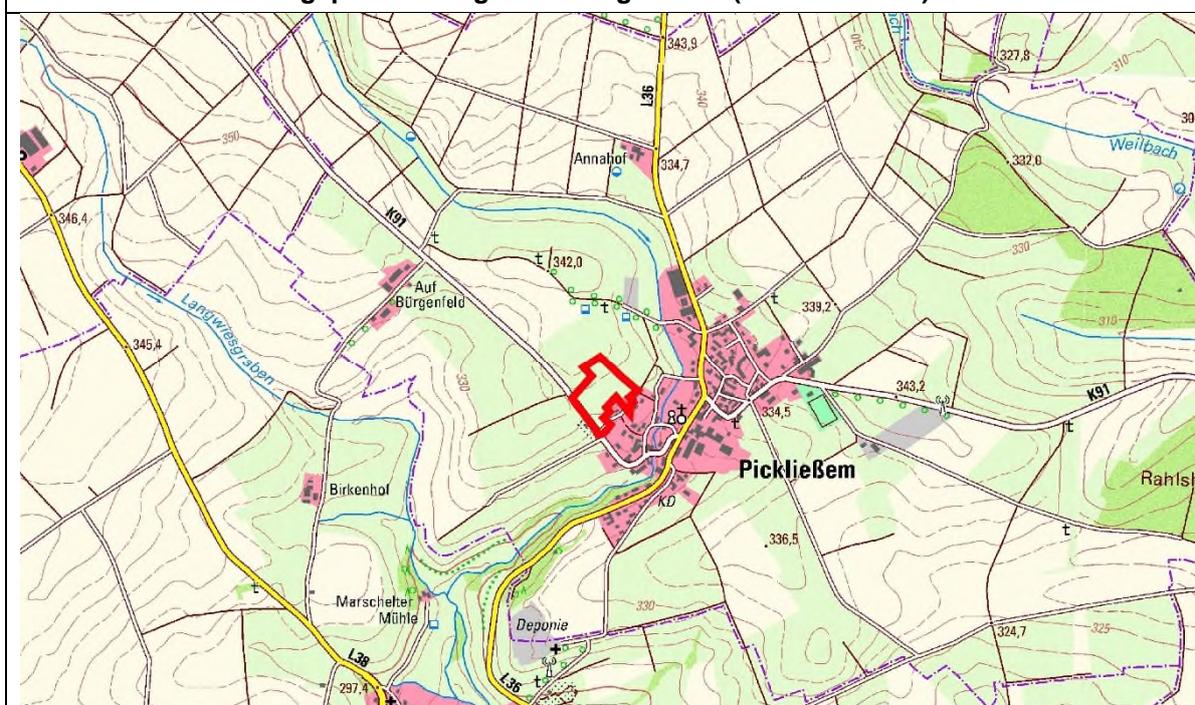
Die Ortsgemeinde Pickließem (Eifelkreis Bitburg-Prüm, VG Bitburger Land) plant die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Wohnbaunutzung zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat Pickließem hat daher am 14.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ober Leinenhaus" beschlossen.

Das zu überplanende Gebiet liegt im Westen der Ortsgemeinde Pickließem. Begrenzt wird es im Südosten durch den Siedlungsbereich von Pickließem entlang der Gemeindestraße "Auf Burggarten" sowie im Südwesten durch die Kreisstraße K 91. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Abb. 1: Übersichtslageplan mit Lage des Baugebietes (M ca. 1:25.000)



1.2 ERGEBNIS DER LANDESPLANERISCHEN STELLUNGNAHME

Dem Antrag auf landesplanerische Stellungnahme (Högner Landschaftsarchitektur, Minheim; 28.09.2020) zur Änderung des FNP lagen folgende Daten zu Grunde:

Zitat Anfang

*Gemäß **Z 11ROPneu** stünden der Ortsgemeinde Pickließem (273 EW, Stand: Dez. 2019 lt. statistischem Landesamt und 283 EW; Stand Juli 2020 gem. Mitteilung der OG) nach Aussage der Kreisverwaltung des Eifelkreises im Rahmen der Eigenentwicklung **9 Baugrundstücke** zu.*

*⇒ Im Rahmen der Vorkonzeption des Bebauungsplanes und dem Wunsch der Ortsgemeinde können im Änderungsbereich 2 des FNP auf ca. 9.050 m² ca. **10 bis 11 neue Baugrundstücke** ausgewiesen werden.*

*⇒ Im Zuge der geplanten 8. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung können ca. **3 Baugrundstücke** (2.260 m²) aus der bebauten Ortslage herausgenommen werden.*

- Im Zuge der **14. FNP-Einzelfortschreibung**, in der die geplanten Bauflächen "Ober Leinenhaus" als Wohnbauflächen dargestellt werden, können auf 4.140 m² **Mischbauflächen** aus der Darstellung des Ortslagenbestandes herausgenommen werden.
- Im Zuge der geplanten **8. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung** werden zu den neuen Darstellungen des FNP noch zusätzlich 730 m² aus der Abgrenzung der bebauten Ortslage (**gemischte Bauflächen**) herausgenommen werden.

Wirksame Beeinträchtigungen neuer raumordnerischer Belange (v.a. nachhaltige Siedlungsentwicklung gem. ROPneu/E 2014 und LEP IV) ergeben sich daher nicht.

Die Baurechtschaffung für ca. 11 neue Baugrundstücke korrespondiert mit der politisch forcierten städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde.

- Die Ortsgemeinde hat alle Grundstücke im Plangebiet im Eigentum und kann so selbst über alle neuen Baugrundstücke verfügen und diese vermarkten. Ein betroffener Landwirt erhält als ehemaliger Grundstückseigentümer Tauschflächen, bei den anderen Grundstücken wurden keine Tauschflächen von Eigentümer*innen oder Nutzer*innen gefordert.
- Die in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Voraussetzungen bezüglich der Vereinbarkeit mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** sind gegeben, da das Ergebnis der Umsetzung der Bebauung für das Erscheinungsbild des Ortslagenbereiches keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten lässt.
 - Mit der neuen Bebauung ergibt sich eine kompakte und flächige Fortsetzung der Ortslage in der Breite bereits bestehender Bauflächen und keine "fingerartige" Siedlungsentwicklung.
 - Eine für die Siedlungsentwicklung in Ortsrandlage typische Entwicklung mit Wohngebäuden jüngeren Alters (unter 20 Jahre) bildet die Grundlage für die **städt Bau-liche Prägung** der südlichen Umgebung des Plangebietes.
- Die Nachfrage nach Wohnbauland (vorrangig Baugrundstücken für Einfamilienhäuser) generiert sich in Pickließem überwiegend aus der ortsgebundenen Bevölkerung. Diese strebt innerhalb der Heimatgemeinde Veränderungen und/oder Optimierungen in der Wohnsituation an: z.B. suchen älter werdende Menschen nach kleineren und möglichst barrierefreien Wohnungseinheiten oder die Nachkommen ortsansässiger Herkunftsfamilien wollen im Heimatort neue Familien gründen und hier – in der Nähe der Herkunftsfamilie – ihren Wohnstandort sichern. Gerade junge Familien wollen wieder ein dorftypisches Leben mit mehreren Generationen führen oder den Kindern gesündere Lebensverhältnisse bieten und gleichzeitig die finanziellen Vorteile zu nutzen, die v.a. durch bezahlbare Grundstückspreise entstehen. Die Befriedigung dieses "ortsinternen" Bedarfs sieht die Ortsgemeinde als vorrangig an. Damit kann um u.a. auch die Altersverteilung der Bevölkerung im Ort sozial gerecht und das intakte Dorfleben lebendig erhalten werden.

Bisher hält sich die Nachfrage bei der Ortsgemeinde nach Wohnbaugrundstücken von auswärtigen Interessenten sehr in Grenzen.
- Verkehrlich ist das Plangebiet über die K 91 (Verlängerung der Bademer Straße) erschlossen. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität ist ein Anschluss an die derzeit noch freie Strecke der klassifizierten Straße unter Auflagen (Vorlage einer Detailplanung, Sicherung der Sichtdreiecke, Einhalten der Bauverbotszone) möglich. Es wurde in Aussicht gestellt, die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Umsetzung der Bebauung zu verschieben (wie bereits beim Baugebiet "Auf Burggarten" praktiziert).
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung, Telekommunikation bzw. Strom an die Ortsnetze sind gewährleistet und müssen entsprechend ergänzt werden.

- Von der Flächeninanspruchnahme ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in der Existenz betroffen. Für den Flächenankauf wurden Tauschflächen zur Verfügung gestellt.
- Ausweislich der im Umweltbericht dargestellten Umweltbelange sind keine über das Naturschutz- und Umweltrecht hinausgehenden erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten.
- Informationen über Planungen, die das Baugebiet direkt oder indirekt betreffen und eine Umsetzung be- oder verhindern könnten, liegen aktuell nicht vor.

Es besteht grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB.

Einer Ortsgemeinde muss, unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation und dem tatsächlichen Bedarf im Rahmen ihrer Eigenentwicklung, die moderate Ausweisung von Bauland ermöglicht werden. Die Schaffung von Baurecht für ca. 11 neue Baugrundstücke bei Einzelhausbebauung stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang der Neuausweisung im Rahmen ihrer städtebaulichen Eigenentwicklung dar.

2.2 STANDORT- UND PLANUNGSAALTERNATIVEN

Vor Festlegung der Flächen "Ober Leinenhaus" hat die Ortsgemeinde intern über unterschiedliche Entwicklungsstandorte reflektiert und versucht, die Baulücken im Ort zu mobilisieren. Da dies an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen scheiterte, hat sich die Gemeinde für die baulichen Entwicklungsflächen unmittelbar an die vorhandene Baulandentwicklung "Auf Burggarten" entschieden.

Für das Plangebiet wurden im Rahmen des Antrages auf landesplanerische Stellungnahme von keiner der beteiligten Fachbehörden Bedenken angeführt, die eine Umsetzung der Planung unmöglich erschienen ließen. Da die Ortsgemeinde die Flächen auch erwerben / tauschen konnte, die Bebaubarkeit und die Erschließung einfach umzusetzen sind, ergibt sich seitens der Ortsgemeinde kein Erfordernis, weitere alternative Standorte zu untersuchen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gab es v.a. in Bezug auf die Bewirtschaftung der Oberflächenwasser Planungsalternativen zu prüfen, da der Erhalt der aktuell bestehenden Streuobstwiese am Rand des alten Neubaugebietes "Auf Burggarten" eine naturschutzfachliche Restriktion war. Die Begründung für die Inanspruchnahme ist dezidiert im Umweltbericht dargelegt.

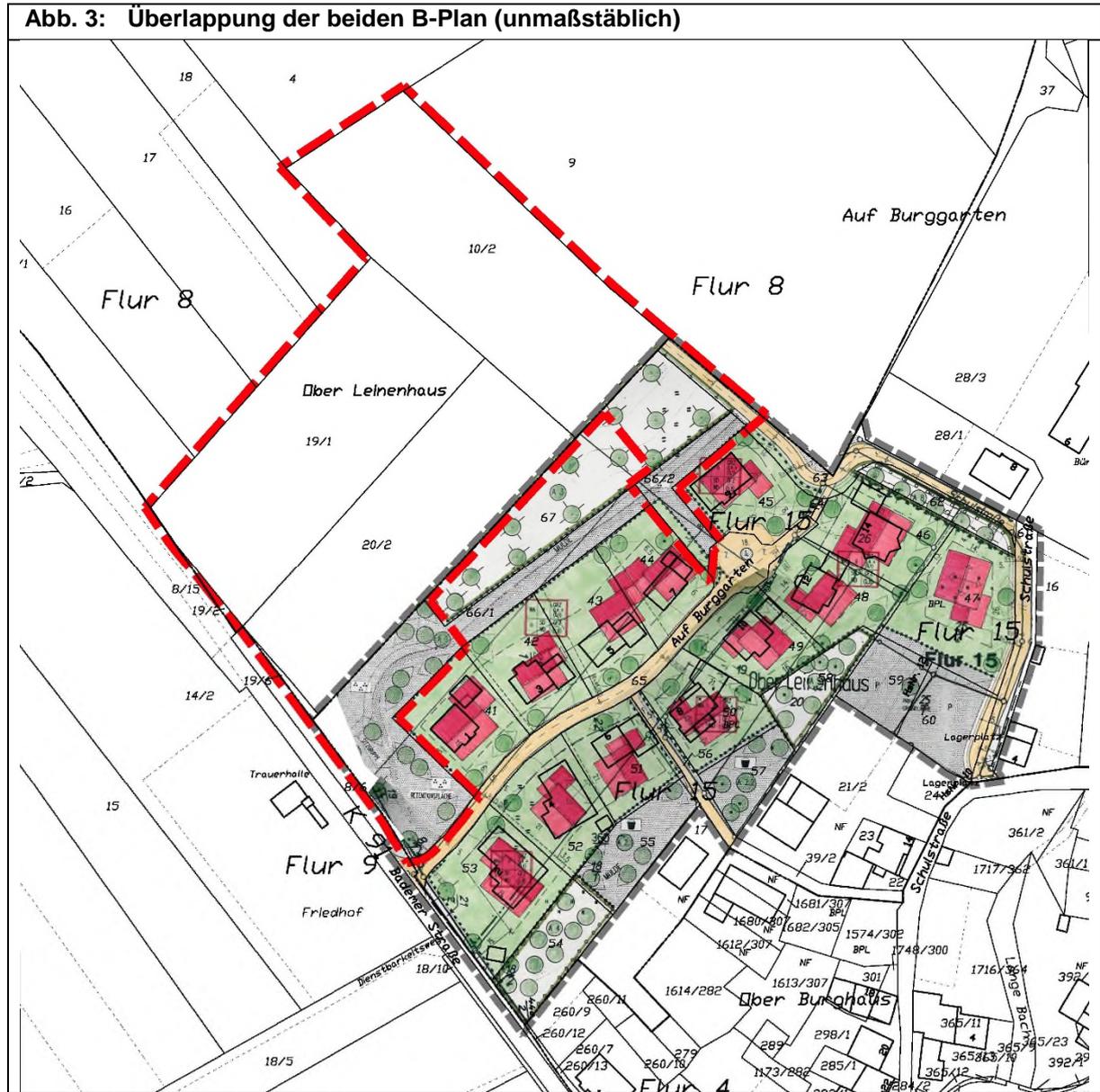
2.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbes. hinsichtlich folgender Themen:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Allgemeinen Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Einzelhaus) mit max. 2 Wohneinheiten je Haus unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse,
- Berücksichtigung umwelt-, naturschutz- und artenschutzfachlicher bzw. immissionsrechtlicher Vorgaben und den raumordnerischen Aspekten einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft und Angliederung an die bestehende Ortslage,
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers und Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf,
- Beachtung landwirtschaftlicher und nachbarrechtlicher Belange in Bezug auf angrenzende Nutzflächen.

Die vom B-Plan "Ober Burggarten" überlagerten Nutzungen sind in der nachfolgenden Abb. 3 dargestellt und betreffen:

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	180 m ²
A 1 - Grünfläche parkähnlich (beinhaltet auch ca. 200 m ² im B-Plan als Baugrundstück ausgewiesene Fläche, die aber bei der Parzellierung zum Grundstück der A 1 gerechnet wurde)	2.075 m ²
A 3 - Streuobstwiese	670 m ²
	2.925 m²



3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

⇒ Gem. **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) ist das Plangebiet als "weiße Restfläche" ohne raumbedeutsame Funktion dargestellt.

Gem. **Z 31** ist für die bauliche Entwicklung der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Außerdem hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen gemäß **Z 34** ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinrichtungen zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

⇒ Im aktuell noch gültigen regionalen **Raumordnungsplan (ROP)** der Region Trier (1985/95) wird der Ortsgemeinde die besondere Funktion "Landwirtschaft" zugewiesen. Die Planfläche ist als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftlichen Nutzfläche (im Sinne einer Vorrangfläche) dargestellt.

Die Ortslage liegt innerhalb der Bauschutzbereiche des privaten Verkehrslandeplatzes Bitburg und des Militärflugplatz Airbase Spangdahlem (Lärmschutzbereich NICHT betroffen).

⇒ Gem. **ROPneu/E** (Stand Jan. 2014) soll der Ortsgemeinde Pickließem weiterhin die besondere Funktion "Landwirtschaft" zugewiesen werden. Der nordöstliche und südliche Bereich des Plangebietes liegen in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der nordwestliche und der südliche Teilbereich ist als "weiße Fläche" ohne besondere Funktion dargestellt.

Abb. 3: Ausschnitt ROPneu (Entwurf 2014) Freiraumstruktur (unmaßstäblich)



Gem. **Z47** ROPneu/E ist neben einer landesweiten Reduzierung der quantitativen Flächenneuanspruchnahme und der Optimierung der notwendigen Flächenanspruchnahme der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die weitere wohnbauliche Entwicklung soll sich gem. **G 48** ROPneu/E an den realistischen Entwicklungschancen und –bedingungen orientieren.

Im Rahmen der geplanten 14. Einzelfortschreibung des FNP wurde eine landesplanerische Prüfung durchgeführt, die die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt hat (s. Kap. 1.2)

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der aktuell noch verbindliche Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der ehemaligen VG Kyllburg (Fassung der Fortschreibung 2002) kennzeichnet das Plangebiet als Fläche für Acker oder Grünland, die mit der Signatur für Vorrangflächen für Ökokontierung überlagert sind.

Östlich schließen geplante (zwischenzeitlich umgesetzte) Wohnbauflächen mit Gebietsdurchgrünung an, die zum neuen Plangebiet hin von Grün- und Ausgleichsflächen begleitet werden.

Abb. 4: Ausschnitt FNP VG Kyllburg (unmaßstäblich)



3.3 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Es sind keine relevanten Schutzgebiete betroffen.

3.4 SONSTIGE PLANUNGEN / NUTZUNGEN / SCHUTZGÜTER

3.4.1 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

⇒ Im Plangebiet liegen aktuell noch agrarstrukturell sehr gut zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Bodenpunkte im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) liegen zwischen >20 bis ≤ 40 (geringe Ertragswerte) und zum Ortsrand hin bei >40 bis ≤ 60 (gute Ertragswerte).

⇒ Waldflächen oder sonstige forstliche Belange sind nicht betroffen.

3.4.2 ANBAUFREIE ZONEN AN STRAßEN / BAU- UND LÄRMSCHUTZBEREICH

⇒ Das Plangebiet tangiert die anbaufreie Zone der K 91 (15 m) gem. § 22 LStrG.

⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches und ca. 4.000 m (geschätzt) nordwestlich des Startbahnbezugspunktes des US Militär-Flugplatzes Spangdahlem gemäß § 12 (3) 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und des zivilen Flugplatzes Bitburg.

⇒ Lärmschutzbereiche sind nicht betroffen.

3.4.3 MILITÄRISCHE ANLAGEN

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erbeskopf sowie in einem Interessengebiet zum Schutz von Funkstellen.

3.4.4 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

Im Plangebiet sind keine vorhandene Kanal-, Wasser- und Stromleitungen oder sonstige Leitungsrechte Dritter bekannt.

3.4.5 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER / KULTURGÜTER

⇒ Nach Auswertung der durchgeführten geomagnetische Archäoprospektion (Geotomographie GmbH; 2021) und Auswertung durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesarchäologie Landesmuseum Trier sind im Plangebiet keine archäologischen Funde zu erwarten.

- ⇒ Im Plangebiet können potenziell (seltener) fossilführende Gesteine mit erdgeschichtlicher Archivfunktion vorkommen.
- ⇒ Im Plangebiet sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler bekannt.

3.4.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die überplanten Flächen sind im Eigentum der Ortsgemeinde. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

3.4.7 STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DER UMGEBUNG

Das Plangebiet grenzt im Südosten an jüngerer (< 20 Jahre) Wohnbebauung an.

4 ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch mäßig nach Südosten geneigtes Gelände. Die Situation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt und in den Bebauungsplan übernommen.

Der Baugrund auf den Baugrundstücken wurde auf Ebene des B-Planes nicht untersucht.

4.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von 11 Baugrundstücken bei Einzelhausbebauung für eine Allgemeine Wohnbebauung im Anschluss an die bestehende Ortslage. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Die Grundstücksgrößen liegen gem. städtebaulichen Vorschlägen der Grundstücksaufteilung zw. 715 m² und 875 m² (durchschnittlich ca. 800 m²). Die Grundstücksgrößen entsprechen der Vorstellung der Ortsgemeinde von einem bedachten Umgang mit Grund und Boden im ländlich geprägten Ortsrandgebiet.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über die K 91 (Verlängerung der Bademer Straße) erschlossen.

Entsprechend der Vorgaben des Gemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen. Auf Grundlage des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Flächennutzung	ca. Werte (gerundet)	Anteil
Wohngebiet (WA)	8.825 m ²	54,3 %
Verkehrsfläche	885 m ²	5,5 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – FW (Fußweg)	290 m ²	1,8 %
Flächen für die Wasserwirtschaft / öffentliche Grünfläche (W 1)	2.840 m ²	17,5 %
private Grünfläche	430 m ²	2,6 %
öffentliche Grünfläche	170 m ²	1,0 %
A 1 - Anlage Streuobstwiese	1.480 m ²	9,1 %
A 2 - Anpflanzen von Bäumen auf ext. Wiesenstreifen	655 m ²	4,0 %
A 3 alt- Erhalt Streuobstwiese (Übernahme B-Plan "Auf Burggarten")	670 m ²	4,2 %
Summe	16.245 m²	100 %

Nutzungen, die zu besonderen Umweltrisiken durch Emissionen, Abfälle, Störfälle oder Einsatz von Techniken / Stoffen führen können, sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht zulässig. Durch die zulässigen Nutzungen sind auch keine projektbezogenen, signifikanten Erhöhungen der Treibhausgase zu erwarten.

Im Plangebiet sind zudem keine Nutzungen vorgesehen, die gegenüber den Folgen des Klimawandels besonders empfindlich sind oder sich negativ auf den Klimawandel auswirken.

4.3 GRÜNORDNERISCHES / UMWELTRELEVANTES KONZEPT

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (*högner landschaftsarchitektur, Minheim: Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pickließem „Ober leinenhaus“, Begründung Teil 2 — Umweltbericht*) dargestellt sind. Im Rahmen der Eingriffsermittlung sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung, zur Gestaltung oder zum Ausgleich, die innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf externen Ausgleichsflächen festgelegt. Diese Maßnahmen wurden – nach Abwägung aller Belange - als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

- bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung/ Vermeidung der Radonanreicherung
- Schutzmaßnahmen am Objekt zur Abwehr von zulaufendem Wasser
- Duldung der fachgerechten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung umliegender Feldflur
- Beachtung von nachbarrechtlichem Immissionsschutz bei Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke
- Reduzierung der versiegelten Flächen und der Oberflächenaufheizung
- bauliche Maßnahmen zum Erhalt der Wasserdurchlässigkeit des Bodens
- Beachtung BBodschG und BBodschV und der abfallrechtlichen Bestimmungen
- Durchführung von Baugrunduntersuchungen (inkl. Rutschgefährdung)
- Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers
- Freihalten von Wasserwegen bei Starkregenereignissen
- nachhaltige Bewirtschaftung / Nutzung des Niederschlagswassers
- Aktive und passive Nutzung regenerativer Energiequellen
- bauliche Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs
- Verwendung recycelter oder klimaneutraler Baustoffe
- Erhalt vorhandener Gehölze und Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten für Gehölze und der artenschutzrechtlichen Bestimmungen
- Verwendung insektenfreundlicher Straßen- und Außenbeleuchtung
- Verzicht auf großflächige Glasflächen oder spiegelnde Fassaden
- Beachtung denkmalschützerischer Belange
- Beachtung von Sicherheitsbestimmungen bei unter- und oberirdischen Leitungen

Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

- Nutzung des Albedo-Effektes und / oder Verwendung von wenig aufheizenden Materialien (Holz, Lehm, Pflanzen, u.ä.)
- Dachbegrünung
- Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern auf den Baugrundstücken, auf extensiv genutztem Wiesenstreifen am Rand des Plangebietes und im Bereich der Retentionsbecken
- Neuanlage extensiv genutzter Streuobstwiese am Rand des Plangebietes

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Plangebiet

- Verbesserung der Habitatfunktionen für Steinkauz
- Neuanlage artenreicher Hochstaudenflur

4.4 WASSERWIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Das Entwässerungskonzept wurde von IB igr, Bitburg (Stand: April 2024) erstellt und mit der SGD Nord – RS Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier und den Verbandsgemeindewerken Bitburger-Land abgestimmt.

Schmutz- und Oberflächenwasser

Es ist vorgesehen, das Plangebiet "Ober Leinenhaus" im Trennsystem zu entwässern.

- Die Schmutzwasserkanäle werden innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen bzw. im Seitenbereich der K 91 verlegt und schließen an die im Bereich der Bademer Straße liegende Schmutzwasserleitung aus dem Baugebiet "Auf Burggarten" an. Die Grundstückseigentümer*innen haben auf eigene Kosten eine Abwasserhebeanlage einzubauen, zu betreiben und zu unterhalten, wenn dies für die Ableitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation notwendig ist.

- Die Regenwasserkanäle (Oberflächenwasser der Straße und der privaten Baugrundstücke) werden innerhalb der Verkehrsflächen bzw. öffentlicher Grünflächen verlegt und schließen an die zentralen Rückhalteinrichtungen im Südwesten an, die gedrosselt in die vorhandene Ortsentwässerung anführen.

Die bergseits der Erschließung liegenden Grundstücke können an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, die talseitigen Grundstücke leiten das Wasser breitflächig über zu befestigende Flächen auf den Grundstücken in die "Parkanlage", die das Oberflächenwasser mittels bestehender Entwässerungsmulde ebenfalls in die Rückhalteinrichtungen einleitet.

Es wird zusätzlich empfohlen, das Regenwasser vor der Ableitung zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen und nur den Überlauf an das Entwässerungssystem anzuschließen.

Als Notabflussweg bei Starkregenereignissen wird – entsprechend des Hochwasserschutzkonzeptes - die K 91 in der Ortslage umgebaut, damit das Wasser über den Tiefpunkt in den Langebach abgeleitet werden kann.

Außengebietswasser

Damit hangseits dem Plangebiet zufließendes Außengebietswasser – v.a. bei Starkregenereignissen – keine **außergewöhnlichen** Schäden verursacht, hat igr Bitburg **folgende Maßnahmen vorgesehen**:

- Im Norden ist entlang des Baugebiets eine Mulde vorgesehen, die tlw. verrohrt entlang der K 91 der zentralen Rückhalteinrichtung eingeleitet wird. Die Mulde wurde vom Ingenieurbüro nach Manning Strickler, auf ein 100 jährliches Regenereignis mit 20% Zuschlag dimensioniert. Bei diesem Regenereignis fließen dieser Mulde rd. 135 l/s aus dem Außengebiet zu. Die Mulde ist auf einen maximalen Durchfluss von 484 l/s ausgelegt. Die Verrohrung unterhalb hat einen maximalen Durchfluss im Freispiegel von 347 l/s. Der Entwässerungsgraben ist somit für ein 100 jährliches Niederschlagsereignis ausreichend leistungsfähig.
- Zum weiteren Schutz der Wohnbebauung wird zusätzlich ein rd. 0,5 m hoher Wall zw. Mulde und Baugrundstück angeschüttet.

Damit können die zu erwartenden Gefährdungen bei einem außergewöhnlichen Starkregen soweit möglich reduziert werden.

Zum weiterführenden Schutz ist zusätzlich als Objektschutz an den geplanten Gebäuden zu empfehlen:

- *Geländegefälle vom Haus weg,*
- *Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der natürlichen Geländeoberkante,*
- *Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.*

Trinkwasserversorgung

Die überregionale **Trinkwasserversorgung** wird durch die KNE Prüm sichergestellt. Das lokale Versorgungsnetz betreiben die Verbandsgemeindewerke Bitburger Land. Die Versorgung kann gewährleistet werden, die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Die bestehende TW-Leitung der KNE entlang der K 91 wird auf Kosten der OG aufgenommen und umgelegt. Die Planung und Herstellung wird mit KNE abgestimmt.

Brandschutz

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit der bestehenden Wasserversorgung der geforderte Brandschutz für Wohngebiete eingehalten werden kann.

4.5 VERKEHRSKONZEPT

Für die Erschließung der neuen Baugrundstücke ist der Bau einer 5,5 m Stichstraße vorgesehen, die in einer für 3-achsige LKW zu befahren Wendevorrichtung gem. RASSt 06 endet.

Für den ruhenden Verkehr sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Damit die Straßenfläche weitgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten werden kann, sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt.

4.6 VER- UND ENTSORGUNG

⇒ Die **Stromversorgung** bzw. die Anbindung an **Telekommunikationslinien** sind über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.

⇒ Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über die neue Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit für LKW direkt ab den Baugrundstücken erfolgen.

5 ZU ERWARTENDE UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

5.1 AUSWIRKUNGEN AUF ZIELE DER RAUMORDNUNG / LANDESPLANUNG

Im Rahmen der geplanten 14. Einzelfortschreibung des FNP wurde eine landesplanerische Prüfung durchgeführt, die die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt hat (s. Kap. 1.2).

5.2 AUSWIRKUNGEN AUF BENACHBARTE NUTZUNGEN

Landwirtschaft

Die infolge der Flächeninanspruchnahme gegebene Betroffenheit der Landwirtschaft wird von der Gemeinde aus den folgenden Gründen als verträglich angesehen:

- Die Notwendigkeit der Erschließung neuer Wohnbauflächen ergibt sich aus dem aktuellen Bedarf (näheres s. Kap. 2.1)
- Die aktuellen Eigentümer*innen / Nutzer*Innen sind an der Weiterentwicklung der Ortsgemeinde interessiert und haben die Flächen an die Ortsgemeinde verkauft bzw. geeignete Tauschflächen bekommen. Es haben auch keine anderen ortsansässige bzw. örtlich tätige Betriebe ein Veto eingelegt.
- Im Rahmen der FNP-Fortschreibung werden durch die Tauschflächen wieder landwirtschaftliche Nutzflächen "frei".
- Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurden keine Einwände der landwirtschaftlichen Verbände und Interessenvertreter vorgebracht.

5.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTRELEVANTEN SCHUTZGÜTER

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (*högnér landschaftsarchitektur, Minheim: Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pickließem „Ober Leinenhaus“, Begründung Teil 2 — Umweltbericht*) dargestellt sind. Im Zuge der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter abgeprüft und die Auswirkungen der Planung bei Umsetzung geprüft und bewertet. Im Rahmen der fachlichen Eingriffsermittlung ergeben sich Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung, zur Gestaltung oder zum Ausgleich von Eingriffen (innerhalb des Plangebietes und auf externen Flächen). Diese Maßnahmen wurden – nach Abwägung aller Belange - als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

- Unter Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen auf Menschen und deren Gesundheit im Plangebiet selbst bzw. durch die Planung in benachbarter Bebauung zu erwarten (Details s. Umweltbericht)
- Es sind keine Auswirkungen auf sonstige umweltrelevante Schutzgüter zu erwarten, die nicht vermieden oder ausgeglichen werden können (Details s. Umweltbericht).

Durch die Übernahme der Regelungsvorschläge ist davon auszugehen, dass die Umweltbelange im Planverfahren umfänglich und lückenlos erfasst und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wurden.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft sicherzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält

- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie sonstiger baurechtlicher Vorschriften,
- Darstellungen und Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Maßnahmen der Wasserwirtschaft,
- Darstellungen und Festsetzungen zu grünordnerischen bzw. naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Auflagen und Maßnahmen.

Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

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

Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

1.1 Folgende Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) sind allgemein zulässig

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

- 1.2 *Folgende Arten von Nutzungen sind nur im Wege der Ausnahme (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig:*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
 - *Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a, Satz 1 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- 1.3 *Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- 1.4 *Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, inkl. Ferienwohnungen (Räume) mit ständigem Wechsel von Gästen gem. § 13a Satz 2 BauNVO*
 - *Anlagen für Verwaltungen*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*

Begründung

Die Ausweisung als "**Allgemeines Wohngebiet (WA)**" soll vorwiegend dem Wohnen und der Möglichkeit des wohnortnahen Arbeitens dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO über Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert.

- Neben Wohngebäuden sind auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die gut mit Wohnnutzungen kombiniert werden können.
- Im Rahmen der Ausnahme können sich im Plangenbiet auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln und Ferienwohnungen angeboten werden.
- Vorrangig soll Wohnen sowie diesbezüglich ortsübliche Nutzungen gefördert werden, weshalb die Ortsgemeinde im Rahmen der Abwägung bestimmte Nutzungen ausgeschlossen hat. Für diese Nutzungen besteht in der Ortsgemeinde kein grundsätzlicher Bedarf und sie haben zudem einen zu hohen Flächenbedarf (z.B. Verwaltungen, Gartenbaubetriebe), der in dem kleinflächigen Baugebiet nicht zur Verfügung gestellt werden kann bzw. ist bei deren Umsetzung ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten (Anlagen für bes. Zwecke, Verwaltungen, Tankstellen, Läden und Gastronomie).

Die getroffene Auswahl der zulässigen Nutzungen stellt für die Ortsgemeinde eine vertretbare städtebauliche Entwicklung in Erweiterung der bestehenden Bebauung des angrenzenden Wohnbaugebietes "Auf Burggarten" und der sich hier im Lauf der Zeit entwickelten Nutzungen dar. Trotz der Ausschlüsse bestimmter Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO gewährleistet.

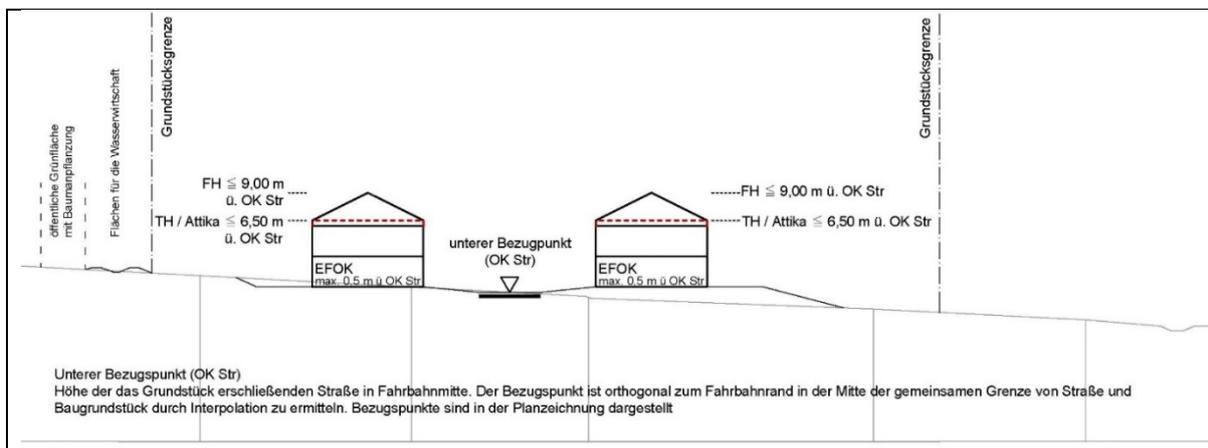
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone

WA	
2WE	
0,4	
II	O

Systemschemaschnitt



Textfestsetzungen

2.1 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.1.2 Überschreitungen der zulässigen GRZ sind gem. § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO bis zu max. 0,6 zulässig.

2.2 Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II

2.2.2 Die Geschossflächenzahl wird mit max. 0,8 festgesetzt.

Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Maßgeblich für die zulässige Gebäudehöhe sind folgende Maximalwerte:

Traufhöhe / Attika 6,50 m

Die Traufhöhe (TH) wird bestimmt als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut, **jeweils an den Gebäudeaußenseiten**. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika des obersten **Geschosses** als Traufe.

Firsthöhe / Gebäudehöhe 9,00 m

Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt als das oberste Maß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe über dem unteren Bezugspunkt.

2.3.2 Als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen werden definiert:

Unterer Bezugspunkt Höhe der das Grundstück erschließenden Straße in Fahrbahnmitte. Der Bezugspunkt ist orthogonal zum Fahrbahnrand in der Mitte der gemeinsamen Grenze von Straße und Baugrundstück durch Interpolation zu ermitteln. Bezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bzw. maximale Gebäudehöhe

2.3.3 Die maximal zulässigen Eingangshöhen, bemessen an der Erdgeschoß-**Fertigfußbodenoberkante (EFOK)**, werden mit 0,50 m im Mittel über der fertig ausgebauten Straße festgesetzt.

2.3.4 Geschosse i.S.d. § 2 Abs. 4, Satz 3 LBauO (Staffelgeschoss) sind oberhalb des zweiten Vollgeschoss unzulässig.

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ), First- bzw. Gebäude- und Trauf- bzw. Attikahöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt. Dabei wurden alle für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Festsetzungen getroffen, die auf die Entwicklung gemäß der vorherrschenden Topografie bzw. des Nutzungsmaßes und dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung (hier: Neubaugebiet "Auf Burggarten") abgestimmt sind.

Die Grundstücksgrößen liegen gem. städtebaulichen Vorschlägen der Grundstücksaufteilung für Einzelhausbebauung zwischen 715 m² und 875 m². Die Grundstücksgrößen entsprechen der Vorstellung der Ortsgemeinde von einem der örtlichen Situation angepassten moderaten Umgang mit Grund und Boden im ländlich geprägten Ortsrandgebiet.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 2, BauNVO zu erreichen und auch eine moderne Architektur (Gebäude ohne Unterkellerung, Doppelgaragen) zu ermöglichen, liegt die Grundflächenzahl bzw. die Geschossflächenzahl bei den gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO **zulässigen Orientierungswerten** in Abhängigkeit der zulässigen 2 Vollgeschosse.

Die Festsetzungen zu den First- bzw. Gebäudehöhe und Trauf- bzw. Attikahöhe entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Sie sollen befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen und angepasst an die topographische Situation gewährleisten.

Der festgesetzten Höhen berücksichtigen den natürlichen Geländeverlauf und orientieren sich an der regionaltypischen Architektur. Mit der Festlegung der **max. Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhen** wird die Topographie **berücksichtigt und das Gebäudevolumen begrenzt**.

Analog zu den festgelegten maximalen Gebäude- und Traufhöhen ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit freistehenden Einzelhäusern entsprochen. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherr*innen entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt, ohne dass sich die Kubaturen der Gebäude unverträglich für das Dorfbild entwickeln.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen gestalterisch angemessene und ortstypische Gebäudekubaturen im Rahmen der Wohnnutzung. Insgesamt wird dadurch gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen an den umgebenen Baustrukturen anpassen und ein homogenes Siedlungsbild entsteht. Die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen – ist ausreichend gewährleistet. Zudem wird den regionalplanerischen Anforderungen an gestalterische Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum Rechnung getragen.

6.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Festsetzungen

- 3.1 *Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.*
- 3.2 *Zulässig sind Einzelhäuser.*
- 3.3 *Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.*

Begründung

Da in dem ländlich geprägten Ort eher Bedarf an freistehenden Einzelhäusern besteht, werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgelegt. Auch hierin spiegelt sich die Gestaltung des unmittelbar angrenzenden Baugebietes "Auf Burggraben" wieder.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen dargestellt und festgesetzt, damit die Stellung der Gebäude einem gewissen "Schema" folgen kann, um v.a. das Bild des Straßenraumes ruhiger zu gestalten.

6.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Festsetzungen

- 4.1 *Garagen und überdachte Stellplätze, sonstige Gebäude i.S.d. § 23 (5) BauNVO bzw. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 4.2 *Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.*
- 4.3 *Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.
Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß **GarStellVO** vorzuhalten.*

Begründung

Alle als Hochbau im Zusammenhang mit den Hauptgebäuden in Erscheinung tretenden Nutzungen, also Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um ein geordnetes städtebauliches Ortsbild zu schaffen. Um den Bauherr*innen einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zur Ausnutzung ihrer Grundstücke zu geben, hat die Ortsgemeinde entschieden sonstige Gebäude i.S.d. § 23 (5) BauNVO bzw. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gesetzeskonform auch außerhalb des Baufensters zuzulassen. Für Gartenhäuser, Holzschuppen oder Kleintierställe und Garagen sind Standorte am äußeren Rand der Baugrundstücke dorftypisch, weshalb die Ortsgemeinde im Rahmen der Gleichbehandlung diese auch außerhalb des Baufensters zulassen möchte.

Zur Sicherung der Verkehrssicherheit auf der Erschließungsstraße sollen die Garagenzufahrten mind. 5 m von der Fahrbahn entfernt sein, damit genügend Aufstellfläche für einen herkömmlichen PKW zur Verfügung steht und der fließende Verkehr nicht durch wartende Autos vor sich öffnenden Garagentoren gestört wird.

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens zwei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgeschrieben. Durch diese Festsetzungen soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Baugrundstücken entstehen, damit der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend verschont bleibt. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebiets und der, dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen angepassten, reduzierte Straßenquerschnitt, rechtfertigt eine solche Festsetzung, um verkehrstechnische Konflikte v.a. mit Fußgänger*innen, Kindern und LKWs bzw. Einsatzwagen zu vermeiden.

Da auch sonstige das Wohnen begleitende Nutzung im Plangebiet regulär oder ausnahmsweise zugelassen sind, gilt für diese Nutzungen der nachzuweisende Schlüssel der **Garagen- und Stellplatzanlagenverordnung - GarStellVO**.

6.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzungen

5. *Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Zu den Wohneinheiten sind auch Ferienwohnungen zu zählen.*

Begründung

Der neue Siedlungsbereich soll, angepasst an die bestehende Bebauung, der Errichtung von Einfamilienhäusern dienen, weshalb die Zahl der Dauerwohnungen auf maximal zwei pro freistehendes Wohngebäude begrenzt ist. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird damit dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen.

Ohne den Rahmen der Prägung durch die Umgebungsbebauung zu sprengen, bietet die Festsetzung bei einzelstehenden Wohngebäuden die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, um z.B. auch ein Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen oder Mietwohnungen anbieten zu können

6.6 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen

9.1 Geländemodellierung

Bei Geländemodellierungen für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,5 m Terrassen / Bermen von wenigstens 0,5 m Breite anzulegen.

9.2 Artenschutz - Nesterschutz

Unmittelbar vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen sind diese durch eine fachkundige Person auf Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen. Werden winterschlafende oder anderweitig übertagende Fledermäuse, brütende Vögel oder sonstige Tierarten angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.3 Artenschutz – Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen **bis max. 2.700 K** zu verwenden. Es sind abgeschirmte Lampen zu verwenden, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen.

9.4 Ausgleichsmaßnahme A 1

Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichnete öffentlichen Grünfläche gilt:

- a) Zur Aushagerung der Flächen ist in den ersten 2-3 Jahren eine dreischürige Mahd (1. Schnitt am 15.05) vorzusehen, das Mähgut ist abzuräumen. Im Frühjahr und / oder Herbst des dritten Jahres ist mit Egge / Vertikutierer die Grasnarbe in, auf der gesamten Fläche zu verteilenden Streifen, aufzuritzen. Die Flächen ist nachfolgend mit Regio-Saatgut artenreicher Wiesenmischung (in Anlehnung an RSM 8.1; ca. 3 g / m²) möglichst vor einer Regenperiode im Herbst oder Frühjahr nachzusäen.
Das Grünland ist nachfolgend extensiv durch jährlich alternierende Streifenmahd auf ca. jeweils 1/3 der Fläche je einmal in der dritten April-Dekade, in der 1. und in der 2. Mai-Dekade und einer einmaligen Mahd der Gesamtfläche im September mit Abtransport des Mähgutes zu bewirtschaften / zu pflegen. Die extensive Grünlandnutzung ist auf Dauer zu sichern.
- b) Auf der Fläche sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 - 10 Stk gebietseigene (VKG 4.1), hochstämmige Tafelobstbäume lokaler Sorten oder Wildobstbäume gem. u.g. Artenliste im 12 x 12 m versetzten Verband anzupflanzen.
Es sind als gebietseigene (Vorkommensgebiet 4.1) Gehölzarten bzw. Sorten auszuwählen aus:
Tafel-/ Mostobst *Sortenempfehlungsliste des DLR (www.streuobst.rlp.de) oder Sortenliste des EULLa-VN Streuobst (www.agrarumwelt.rlp.de) [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]*
Wildobst *Cornus mas (Kornelkirsche), Cydonia oblonga (Quitte), Juglans regia (Echte Walnuss), Malus sylvestris (Wildapfel), Mespilus germanica (Mispel), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling); [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]*
- c) Zu benachbarten Nutzflächen sind als optische Abgrenzung 10 Stk Eichenspaltpfähle (Abstand untereinander ca. 20 m) einzubringen. Die Pfähle sind auf Dauer bei Verlust zu ersetzen.
- d) Unzulässig sind auf der Fläche:
 - die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art
 - die Einbeziehung in benachbarte Gartennutzungen,
 - Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung,
 - die Anlage von Wegen, Wendeflächen oder Lagerplätzen

9.5 Ausgleichsmaßnahme A 2

Auf der im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche gilt:

- a) Zur Vorbereitung der Pflanzung sind die Flächen umzubereiten.
- b) Auf den zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Standorten (Verschiebung von bis zu 5 m möglich) sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 - 14 Stk hochstämmige Tafel- bzw. Wildobstbäume oder Laubbäume 2. Ord. anzupflanzen. Es sind als gebietseigene (Vorkommensgebiet 4.1) Gehölzarten bzw. Sorten auszuwählen aus:

Tafel-/Mostobst Sortenempfehlungsliste des DLR (www.streuobst-rlp.de) oder Sortenliste des EULLa-VN Streuobst (www.agrarumwelt.rlp.de) [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Wildobst *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cydonia oblonga* (Quitte), *Juglans regia* (Echte Walnuss), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Pyrus communis* (Wildbirne), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling); [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Laubbäume *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) [Mindestanforderung: Einzelstand: Hochstamm, 3xv, m.Db. 16-18 / Hecke: verpflanzte Heister, o.B. 200-250]

- c) Die vegetationsfreien Bereiche sind nach den Baumpflanzungen mit Regio-Saatgut artenreicher Wiesenmischung (in Anlehnung an RSM 8.1; ca. 3 g / m²) möglichst vor einer Regenperiode im Herbst oder Frühjahr einzusäen.

Die Wiese ist nachfolgend dauerhaft extensiv durch Mahd max. 2-mal im Jahr (vom 15. Juni bis 15. September) mit Abtransport des Mähgutes und dem Verzicht auf Einsatz von Dünger oder Pestiziden zu bewirtschaften / zu pflegen. Die extensive Wiesenutzung ist auf Dauer zu sichern.

9.6 Ausgleichsmaßnahme A 3 alt (Übernahme aus B-Plan "Auf Burggarten)

Auf der im B-Plan mit A 3 alt gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche gilt:

- a) Die auf der Fläche vorhandenen und im B-Plan gekennzeichneten 5 Stk Obstbäume sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 - in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
- b) Das Grünland ist nachfolgend extensiv durch Mahd max. 2-mal im Jahr (vom 15. Juni bis 15. September) mit Abtransport des Mähgutes und dem Verzicht auf Einsatz von Dünger oder Pestiziden zu bewirtschaften / zu pflegen. Die extensive Grünlandnutzung ist auf Dauer zu sichern.
- c) Unzulässig sind auf der Fläche:

- die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, Mauern, etc.),
- die Einbeziehung in die benachbarte Gartennutzung,
- Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung,
- die Anlage von Wegen, Wendefläche oder Lagerplatz.

9.7 Ausgleichsmaßnahme A 5

Für Fassaden und Bodenbefestigungen (z.B. Straßen, Wege, Stellplätze, Terrassen, etc.) sind Anstriche oder Beläge in Farbtönen mit einem totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) größer 25 % und einem Hellbezugswert (HBZ) größer 60 % oder Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, Pflanzen, u.ä.) zu verwenden.

9.8 Ausgleichsmaßnahme A 6

a) Dachflächen jeglicher Art sind mindestens extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzsubstratstärke muss ca. 6-10 cm betragen. Es ist z.B. eine Saatgutmischung oder Pflanzung von einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten zu verwenden.

Auf Flachdächern müssen Photovoltaikanlagen mit der Dachbegrünung kombiniert werden, sie schließen sich nicht gegenseitig aus.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die genutzt werden für:

- Anlagen zur Warmwasserbereitung auf Flachdächern und geneigten Dächern,
- Anlagen zur Energiegewinnung auf geneigten Dächern,
- erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wege, Wartungswege,
- Dachfenster.

b) Alternativ sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 und zusätzlich zu Ausgleichsmaßnahme A 7 - je angefangene 200 m² nicht begrünbarer Dachfläche je 1 Laubbaum 2. Ord. oder 1 mittelgroßer Laubstrauch auf dem betreffenden Baugrundstück in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes anzupflanzen.

9.9 Gestaltungsmaßnahme W 1 - Retentionsanlagen

a) Die im B-Plan auf den mit W 1 gekennzeichneten Flächen dargestellten zu erhaltenden Bäume sind zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung aller Art entsprechend der Vorgaben von DIN 18920 fachgerecht zu schützen. Sollte es dennoch zu Abgängen kommen, sind die entsprechenden Bäume in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich in einer Mindestpflanzstärke mit Stammumfang von 18/20 cm zu ersetzen.

b) Die Flächen sind nach Fertigstellung des Planums (Andeckung von max. 10 cm Oberboden) möglichst vor einer Regenperiode im Herbst oder Frühjahr mit einer standortgerechten Wiesenmischung regionaler Herkunft (Herkunftsregion 9, ca. 3 g / m²) in Anlehnung an RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen und entsprechend der Pflegevorgaben der Verbandsgemeindewerke zu bewirtschaften.

c) Auf der nicht durch bauliche Anlagen betroffenen Bereiche der Retentionsbecken sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 - je 150 m² jeweils 1 Laubbaum 2. Ord. und 10 Laubsträucher verteilt auf der gesamten Fläche oder als randliche Hecke anzupflanzen. Laubbäume, die erhalten bleiben können, sind hierauf anzurechnen.

An Arten sind zu verwenden:

Bäume *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) [Mindestanforderung: Einzelstand: Hochstamm, 3xv, m.Db. 16-18 / Hecke: verpflanzte Heister, o.B, 200-250]

Sträucher *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), Ziersträucher [Mindestanforderung: 4-6 Triebe, 2xv, 100-150]

d) Erforderliche Betriebswege sind wasserdurchlässig zu befestigen und Zuanlagen sind blickdurchlässig zu gestalten und müssen einen Bodenabstand von mind. 0,2 m haben.

- e) *Mit Zustimmung der Gemeinde können die im Bereich der Rückhaltebecken vorhandenen privaten Grünanlagen mit ihrem Gehölzbestand erhalten bleiben und in die Fläche integriert werden.*

Begründung (Details s. Umweltbericht)

Die Festsetzung zur landschaftsgerechten Modellierung des Geländes erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und zur landschaftsgerechten Gestaltung der Grundstücke unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes.

Grundsätzlich sind die vorhandenen Obst- und Laubgehölze aus Landschafts- und Artenschutzgründen zu erhalten. Bei Rodung sind die artenschutzfachlichen Belange gem. BNatSchG zu berücksichtigen.

Im Sinne des Insekten- und Artenschutzgesetzes werden für die Straßenbeleuchtung Vorgaben zu den Leuchtmitteln und der Art der Lichtabstrahlung gemacht.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 bzw. die Gestaltungsmaßnahme W 1 dienen der natur- und artenschutzfachlichen Kompensation für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Fläche A 3 alt ist eine Übernahme aus dem überlappten B-Plan "Auf Burggarten" und ist entsprechend der ursprünglichen Intension zu sichern.

Als besondere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden Festsetzungen getroffen, die eine möglichst geringe Aufheizung von Bodenbelägen und Fassaden sichern oder **durch Dachbegrünung bzw.** alternative Gehölzpflanzungen für Abkühlung und Durchlüftung sorgen.

6.7 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b BauGB i.V.m. §§ 1 a und 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen

7.1 Ausgleichsmaßnahme A 7

Je Baugrundstück ist - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 und zusätzlich zu Ausgleichsmaßnahme A 6b) - die Anpflanzung festgesetzt von alternativ

- *einem standortgerechten Laubbaum mind. 2. Ordnung oder*
- *einem hochstämmigen Obstbaum lokaler Sorten / einem Wildobstbaum oder*
- *10 Stk. Laub- oder Obststräuchern.*

Die Standorte können auf dem Baugrundstück frei gewählt werden. Mögliche Arten s. Hinweis C) Nr. 5) oder Zierlaubgehölze.

7.2 Gehölzerhalt / Gehölzrodung

a) *Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Bäume sind - unter Berücksichtigung der Vorgaben unter Pkt. 7.3 - zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten.*

b) *Sind Gehölze zu roden, Auf-den-Stock-zu-setzen bzw. das, den Arbeitsablauf störende Astwerk im lichten Arbeitsraum zurückzuschneiden oder Gebäude mit potentieller Habitatfunktion zu entfernen, muss dies außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.*

7.3 Vorgaben für alle neu anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze

- *Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.*
- *Die fachgerechte und normkonforme Umsetzung der Pflanzarbeiten ist zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen*

ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

- *Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen.*
- *Die vorgesehene Bepflanzung muss den Klimaveränderungen Rechnung tragen, sowohl was die Auswahl der Arten, als auch die notwendige Wässerung in der Anwachsphase und in Dürreperioden betrifft. Bei Hochstämmen ist ein Stammschutz zum Schutz vor Hitzeeinwirkungen (z.B. Weißanstrich, Matte, o.ä.) erforderlich.*
- *Während Bauarbeiten sind Gehölze fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.*
- *Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.*
 - *Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt). Ast- und Stammholz kann in Bestandsnähe als Totholzstapel verbleiben.*
 - *Most- und Wildobstbäume oder Laubgehölze sind nach der Fertigstellungspflege der freien Entwicklung zu überlassen.*
 - *Ast- oder Kronenrückschnitte sind fach- und normkonform in der Regel nur in geringem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Stand- oder Verkehrssicherheit bzw. der erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen (Feldflur, Weg), können die Gehölze fachgerecht auf den Stock gesetzt oder die Krone zurückgeschnitten werden.*
- *Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Pflanzperiode einfacher artgleicher (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) Ersatz am oder in der Nähe des alten Standortes fach- und normkonform anzupflanzen.*

Begründung (Details s. Umweltbericht)

Die zusätzlich festgesetzten Gehölzpflanzungen (A 7) auf den Baugrundstücken dienen ebenfalls dem Klimaschutz / der Klimaanpassung und dienen der landschaftlichen Einbindung mittels Durchgrünung des Baugebietes.

Grundsätzlich sind die vorhandenen Obst- und Laubgehölze aus Landschafts- und Artenschutzgründen zu erhalten. Bei Rodung ist die gesetzliche Rodungszeit gem. BNatSchG zu berücksichtigen.

Damit zu erhaltende und neu gepflanzte Gehölze ihre volle Wirkung für Natur- und Artenschutz bzw. das Landschafts- und Ortsbild erreichen und erhalten können, sind bestimmte fachliche Auflagen erforderlich.

6.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Festsetzungen

8.1 *Die gem. § 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.*

Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten auf den privaten Grundstücken bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer.

8.2 *Um den normkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) und eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße durch gleiche Leuchtenabstände zu erreichen, können die Masten der Straßenleuchten auch*

auf Privateigentum errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

- 8.3 *Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.*

Begründung

Der topografischen Situation geschuldet, sind zum Ausbau der Erschließungsstraße Erdbehebungen durchzuführen. Die entstehenden Böschungen stellen nur einen „vorrübergehenden Zustand“ dar und sollen durch Angleichen der Baugrundstücke später in die Freiflächengestaltung einbezogen werden. Insoweit handelt es sich hier um eine vorrübergehende Inanspruchnahme der privaten Flächen und ist von den Grundstückseigentümer*innen zu dulden.

Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer*innen durch gut ausgeleuchtete Straßen erfordert u.U. auch die Inanspruchnahme privater Grundstücke, die gem. Baugesetzbuch im Sinne des überwiegenden allgemeinen Interesses zu dulden ist.

Die Festsetzungen zu Abständen an Straßen, wonach gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 -1,00 m einzuhalten ist, dient der Verkehrssicherheit und begründet sich auf § 17 Abs. 2 LBauO. Die in den Richtlinien für die Anlage von Straßen angegebenen „Lichtraumprofile“ sind bei der Festsetzung v.g. Abstände berücksichtigt.

6.9 UMSETZUNG UND ZUORDNUNG NATURSCHUTZFACHLICHER MAßNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Festsetzungen

- 9.1 *Mit dem Bauantrag ist ein Frei- und Dachflächen – Gestaltungsplan bzw. mit dem Wasserrechtsantrag ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen, in dem Art, Lage und der Umfang der festgesetzten grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen und die hierfür zu schaffenden bautechnischen Voraussetzungen nachzuweisen sind. Im Rahmen des Freistellungsverfahrens ist der Frei- und Dachflächen - Gestaltungsplan der Ortsgemeinde als Planungsträgerin zur Prüfung vorzulegen.*
- 9.2 *Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:*
- A 1, A 2, W 1 *in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen durch Maßnahmenträger*in*
- A 5, A 6, A 7 *in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes von Bauherr*innen / Maßnahmenträger*in*
- 9.3 *Die Maßnahmen sind zugeordnet*
- A 1, A 2, W 1 *zu 100 % den Retentionsanlagen*
- A 5, A 6, A 7 *zu 100 % den jeweils betroffenen Baugrundstücken*
- 9.4 *Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Ende der Entwicklungspflege durch ein 5-jähriges fachlich fundiertes Monitoring "Vegetationstechnik" mit mind. 3-maligem Begang zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren. Zusätzlich ist für die Maßnahmen A 1 und A 2 ein 10-jähriges fachlich fundiertes Monitoring "Steinkauz" durchzuführen, die Ergebnisse zu dokumentieren und der UNB Kreisverwaltung zur Verfügung zu stellen.*

Begründung (Details s. Umweltbericht)

Da die gem. Umweltprüfung ermittelten natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen im Bebauungsplan abschließend geregelt und konkret beschrieben werden müssen und daher in komplex ausgestalteten Festsetzungen münden, muss die Umsetzung im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsebenen durch Gestaltungspläne nachgewiesen werden. Das Monitoring sichert die ordnungsgemäße Umsetzung und Entwicklung der Maßnahmen.

Damit die umzusetzenden Maßnahmen zudem einen rechtlich abgesicherten Rahmen haben, muss auch ein Umsetzungszeitpunkt und die Zuordnung fixiert werden.

6.10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Festsetzungen

10. Dachgestaltung

- 10.1 *Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Höhen gem. I Nr. 2.3 für die **Hauptgebäude** geneigte Dächer bis 45° und Flachdächer bis 4° zulässig.
Mit Ausnahme von Nebengebäuden und Garagen sind einhöftige Pultdächer ausgeschlossen.*
- 10.2 *Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel oder Zwerchhäuser) sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen. Bei eingeschossiger Bauweise kann im Wege der Ausnahme gem. § 31(1) BauGB bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.*
- 10.3 *Glänzende Eindeckungsmaterialien (z.B. Glasuren, Edelingoben) sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausgeschlossen. Matte Engoben sind zulässig.
Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind sowohl für geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.*
- 10.4 *Die planungsrechtliche Festsetzung A) Nr. 6.8 – Dachbegrünung ist zu beachten.*

11. Fassadengestaltung

- 11.1 *Als Fassadenmaterial sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Fassadenplatten, Holzverkleidungen, Holzmasivbauweise oder Holzskelettbauweise mit Putzflächen.*
- 11.2 *Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.*
- 11.3 *Die planungsrechtliche Festsetzung A) Nr. 6.7 Farbgestaltung Fassaden ist zu beachten.*

12. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 10 (4) LBauO)

- 12.1 *Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.*
- 12.2 *Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenem, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.*
- 12.3 *Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind gemäß §10 Abs. 4 LBauO auf den unbebauten Grundstücksbereichen nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, Briefkastenanlage, Terrassen, o.ä.) dies erfordert und zusätzlich offenporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.*

13. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

*Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur standortgerechte Laubhecken, Natursteinmauern, Holzzäune sowie mit standortgerechten Laubsträuchern oder Rankpflanzen begrünte Maschendraht- und Gittermattenzäune zulässig.
Nicht lebende Einfriedungen zur freien Landschaft sind blickdurchlässig zu gestalten.*

Begründung

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die heute gewünschten gestalterischen Vorgaben und andererseits an die natürlichen Gegebenheiten bzw. die bestehenden Baustrukturen des angrenzenden Baugebietes "Auf Burggarten" anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Diese Überlegungen flossen in gestalterische Vorgaben, die als örtliche Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde enthalten sind.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, sondern auch durch die Stellung und Kubatur der Baukörper und die Begrünung geprägt ist.

Die Kommune wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor, bei der sich die Ortsgemeinde in erster Linie an der bestehenden Ortslage und der hier bereits vorhandenen Baukultur orientiert hat. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind, damit das neue Wohngebiet eine harmonische und moderate Fortsetzung der Umgebungsbebauung darstellt und sich in den bestehenden Siedlungsbereich einfügen kann. Besonderes Augenmerk hat die Ortsgemeinde auch auf die Lage des Baugebietes am Ortsrand geworfen und dies in ihre Überlegungen mit einbezogen.

Die traditionelle Gebäudegestaltung der Region ist durch ruhige Dachlandschaften mit dunkel eingedeckten Schieferdächern und gemauerte bzw. verputzte Fassaden geprägt.

- Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen bzw. zulässigen Arten der Eindeckung für Hauptgebäude orientieren sich an dieser Tradition, knüpfen aber auch an die Bebauung im Dorf an, ohne dabei die architektonische Weiterentwicklung und die individuelle Gestaltungsfreiheit der heutigen Bauwilligen außer Acht zu lassen. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien oder zur klimaschonenden Dachbegrünung zu ermöglichen und die in Einzelfällen auch mit der regionalen Baukultur kollidieren können.
- Auch bei der Gestaltung der Fassaden herrschen in der regionalen Bauweise Sichtmauerwerk und verputzte Fassaden vor und die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dieser Tradition. Auch hierbei sind Vorgaben zum Klimawandel / zur Klimaanpassung ganz besonders zu berücksichtigen.
- Im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes und der Reduzierung von Aufheizeffekten wird auf die Regelungen in der Landesbauordnung verwiesen, wonach nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen sind, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Das soll wieder dem allgemeinen Modetrend der "steinigen Vorgärten" entgegenwirken.

6.11 HINWEISE - SONSTIGE

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Die Verortung und Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen, die nicht Bestandteil des B-Planes sind, können dem Umweltbericht / der Eingriffsermittlung entnommen werden.

2. Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen externen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit / Realerblast für diese Zweckbestimmung zu sichern.

Die Maßnahmendurchführung selbst sollte in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung vereinbart werden.

Beide Nachweise sollten zeitlich unmittelbar dem Satzungsbeschluss des B-Planes folgend erbracht werden.

3. Artenschutz

a) Die, auf den in Anspruch genommenen Grundstücken, vorhandenen sonstigen n vorhandenen Laub- und Obstbäume sind möglichst auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beschädigung zu schützen.

b) Für die Außenbeleuchtung von privaten Gebäuden und Freiflächen sollten verwendet werden: Leuchtmittel mit Wellenlängen über 540 nm (geringer Blau- und UV-Bereich) und Farbtemperaturen **bis max. 2.700 K**, abgeschirmte Lampen, die nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen, Bewegungsmelder.

c) Bei der Errichtung von Gebäuden sollten große, ungegliederte Glasflächen oder vollverspiegelte Fassaden vermieden werden.

d) Das Anbringen zusätzlicher Nisthilfen für Vögel bzw. Quartierhilfen für Fledermäuse an neuen Gebäuden oder an Bäumen auf Freiflächen wird empfohlen.

4. Gehölzpflanzungen

a) Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis der Grundstückseigentümer*innen einzuholen.

b) Als Arten können für die Gehölzpflanzungen verwendet werden:

stadtklimaverträgliche Baumarten für Einzelstand

Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn), *Acer platanoides* „Allershausen“ (Spitzahorn), *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle), *Celtris australis* (Zürgelbaum), *Ginko biloba* (Ginko), *Gleditzia triacanthos* H „Skyline“ (Lederhülsenbaum), *Liquidamber styraciflua* (Amberbaum), *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Tilia europaea* (Holländische Linde), *Tilia tomentosa* „Brabant“ (Silberlinde) oder sonstige Arten gem. GALK e. V. - Liste der Straßebäume; [Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, 18-20 StU]

einheimische Baumarten für Hecken / Einzelstand in Grünflächen

Acer campestre (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) [Mindestanforderung: Einzelstand: Hochstamm, 3xv, m.Db. 16-18 / Hecke: verpflanzte Heister, o.B. 200-250]

Tafelobst

Sortenempfehlungsliste des DLR (www.streuobst-rlp.de) oder Sortenliste des EULLa-VN Streuobst [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Wildobst

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Quitte (*Cydonia oblonga*), Mispel (*Mespilus germanica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Echte Walnuss (*Juglans regia*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*) [Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12]

Laubsträucher

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), Ziersträucher [Mindestanforderung: 4-6 Triebe, 2xv, 100-150]

5. **Klimaschutz**

- a) Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (**Module zur Nutzung solarer Energie**, wasserrechtlich zulässige Geothermie-Anlagen, Luft-Wärmepumpen, u.ä.) und zur Reduzierung des Energiebedarfs (z.B. Niedrigenergie- oder Passivhaus, Wärmedämmung) sind zu favorisieren.
- b) Zusätzlich zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sollten alle technischen und baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die maximale Energieeffizienz der Gebäude zu erreichen.
- c) Die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch zur Nutzung der Sonnenenergie empfohlen, die Häuser entsprechend auszurichten.
- d) Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen sollte verzichtet werden.
- e) Es sollten recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.

6. **Gesundheitsschutz**

Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP in einem Bereich, in dem ein mittleres Radonpotential (24,3) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (34,2 kBq/m³) zu erwarten sind. Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert. Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten oder eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

7. **Baugrund**

- a) Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Quartär / Pleistozän (tonig-schluffige Verwitterungsbildungen) und dem Oberen Muschelkalk (Dolomit mit Mergelzwischenlagen). Diese Schichten können auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- und quellempfindlich reagieren. Bei starker Durchnässung können auch gering geneigte Hänge instabil werden und Rutschungsschäden zeigen.
- b) Es werden Baugrunduntersuchungen (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten für jede Baustelle empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

8. **Bodenschutz**

- a) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

- b) Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.

9. Abfall / Altlasten

- a) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

10. Grundwasser- und Bodenschutz

- a) Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die Grundwasserdeckschichten mit ungünstiger Schutzwirkung nicht zu beeinträchtigen.
- b) Es sind alle Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen gem. einschlägiger Gesetze und Fachnormen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden, Grund- und Oberflächenwasser zu beachten.

11. Schutz vor Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Berücksichtigung des Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser (z.B. aus Außengebiet oder von Straßen)
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,
- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

12. Private Niederschlagswasserbewirtschaftung

- a) Das auf den privaten Baugrundstücken hangseits der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser kann der Regenwasserableitung in der Straße zugeführt werden. Talseits der Straße kann das Regenwasser breitflächig in die öffentliche Grünfläche eingeleitet werden; der Auslauf ist auf dem Baugrundstück mit Wasserbausteinen zu befestigen.
- b) Zusätzlich wird grundsätzlich empfohlen, das Niederschlagswasser zurückzuhalten. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen bzw. Erdmulden, in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen oder vergleichbaren Rückhalteanlagen (z.B. Funke Bluebox, Funke D-Raintank mit Folienummantelung o.ä.). Der Überlauf kann wie in 13a) beschrieben, abgeleitet werden.
- c) Es wird ebenfalls empfohlen das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung und des Infektionsschutzgesetzes zu berücksichtigen bzw. die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den VG-Werken anzuzeigen.

13. Schmutzwasserentsorgung

Die Grundstückseigentümer*innen haben auf eigene Kosten eine Abwasserhebeanlage einzubauen, zu betreiben und zu unterhalten, wenn dies für die Ableitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation notwendig ist.

Die Entwässerungssatzung der Kommune in der jeweils gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.

14. Immissionsschutz

- a) *Durch die umliegende, landwirtschaftlich genutzte Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.*
- b) *Durch den Verkehr der klassifizierten Straßen auf der freien Strecke kann es zu subjektiv wahrnehmbaren, immissionsrechtliche zulässigen Lärmimmissionen kommen.*
- c) *Das Baugebiet liegt im Bereich der An- und Abflugbereich des Sonderlandeplatz Bitburg, daher kann es zu Überflügen und damit verbundenen Fluglärm kommen.*
- d) *Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass*
 - *schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und*
 - *nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.*

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort (i.d.R. nächstgelegene sensible Nutzung), die entsprechenden gesetzlichen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten werden. Bei der Nachweisführung kann auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, herangezogen werden, in dem die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind. Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

15. Denkmalschutz

- a) *Im Plangebiet befinden sich potenziell fossilführende Gesteine mit erdgeschichtlicher Archivfunktion. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte, Koblenz zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an 0261-6675-0.*
- b) *Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind Finder*in, Eigentümer*in des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte oder Leiter*in der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.*

16. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

*Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber*innen von Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind gem. VDE-Bestimmungen und dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bezgl. Bebauung / Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen zu beachten.*

17. Bauschutzbereich - Flugplatz

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des zivilen Flugplatzes Bitburg und des militärisch genutzten Flugplatz Spangdahlem gemäß § 12 i.V.m. § 13 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

18. Bauschutzbereich – Straßen / Sonstige straßenrechtliche Anforderungen

- a) *Das Plangebiet tangiert die anbaufreie Zone der klassifizierten Straße K 91*
- b) *Im Einfahrtsbereich der Erschließungsstraße auf die klassifizierte Straße sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Die Anlage von Parkplätzen / Stellplätzen oder Mauern / Zäunen / Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind unzulässig.*
- c) *Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zu klassifizierten Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke (insbesondere: Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, Baugruben und Gräben, Baugrund-Geländebruchberechnungen) und in eigener Verantwortung der Bauherren bzw. dessen Planverfasser hergestellt werden. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind vom Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu dessen Lasten.*
- d) *Ohne Zustimmung des zuständigen Landesbetrieb Mobilität darf den straßeneigenen Entwässerungsanlagen kein gesammeltes Oberflächenwasser bzw. Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.*
- e) *Hinsichtlich geplanter Anpflanzungen entlang der freien Strecke klassifizierter Straßen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhalte-systeme (RPS) einzuhalten. Bepflanzungsmaßnahmen haben in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei zu erfolgen.*

19. Überlagerung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplans "Ober Leinenhaus" überlagert einen Teil des Bebauungsplanes "Auf Burggarten".

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen resultieren aus der Eingriffsermittlung im Rahmen der Umweltprüfung und den sich hieraus ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in die betroffenen Schutzgüter (weitere Details zur Begründung s. auch Umweltbericht). Sie können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie betreffen:

- Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht
- Hinweise zu sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise auf Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen
- fachliche und gesetzliche Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

7 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

...wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt....

7.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Pickließem hat in seiner Sitzung am **14.12.2020** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Ober Leinenhaus" gefasst.

Die Planbilligung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am **08.05.2024**.

7.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** erfolgte durch öffentliche Auslegung in den Räumen der Verbandsgemeinde Bitburger Land am Standort in Bitburg **und auf der Internetseite der Verbandsgemeinde** vom **24.10.2023** bis einschließlich **24.11.2023**.

Es wurden **keine** Anregungen vorgebracht.

Die **öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** erfolgte in den Räumen der Verbandsgemeinde Bitburger Land am Standort in Bitburg **und auf der Internetseite der Verbandsgemeinde** in der Zeit vom **??.??.**2024 bis einschließlich **??.??.**2024.

Es wurden folgende Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatssitzung vom **??.??.**2023 vorgestellt und diskutiert wurden.

7.3 BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die **frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB** und der **Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB** erfolgte mit Schreiben vom **12.10.2023**. Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde gewährt bis **24.11.2023**.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatssitzung vom **08.05.2024** vorgestellt, diskutiert und in die Abwägung eingestellt wurden.

Im Ergebnis ergaben sich redaktionelle, ergänzende oder kleinere inhaltliche Anpassungen der Textfestsetzungen. Die Grundzüge der Planung wurden nicht geändert.

Die **Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom **??.??.**2024 Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde gewährt bis **??.??.**2024.

Es wurden folgende Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatssitzung vom **??.??.**2024 vorgestellt, diskutiert und in die Abwägung eingestellt wurden:

7.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der B-Plan wurde am ???.??.**2024** – unter Abwägung der vorgebrachten Belange – vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Teilbereich "Ober Leinenhaus" der Ortsgemeinde Pickließem gem. § 2 a BauGB beigefügt.

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Begründung -- Teil 1 Städtebau mit der Fassung übereinstimmt, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Pickließem war.

Pickließem,2024

(S)

Edgar Comes
(Ortsbürgermeister)