



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 Idesheim

Teilgebiet
"Westlich der Idenheimer Straße"

BEGRÜNDUNG

aktueller Stand: 22.06.2021

F a s s u n g
gem. Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines	3
1.1 Angaben zum Standort im Raum	3
1.2 Verfahrenshinweis zum Bebauungsplan	3
1.2.1 Wahl des Verfahrens	3
1.2.2 Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (§) BauGB	4
1.3 Lage und Abgrenzung der Planung	5
2 Anlass und Ziel der Planung	7
2.1 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	7
2.2 Ziel und Zweck der Planung	8
2.3 Planungsalternativen	8
3 Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen	8
3.1 Landes- und Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	9
3.3 Natur- und Umweltschutz	10
3.4 Sonstige Planungen / Nutzungen / Schutzgüter	10
3.4.1 Land- und Forstwirtschaft	10
3.4.2 Anbaufreie Zonen an Straßen	10
3.4.3 Bauschutzbereich / Lärmschutzbereich	10
3.4.4 Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten	10
3.4.5 Archäologie / Denkmäler / Kulturgüter	10
3.4.6 Eigentumsverhältnisse	10
3.4.7 Städtebauliche Prägung der Umgebung	10
4 Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan	10
4.1 Topographie und Baugrundverhältnisse	10
4.2 Städtebauliches Konzept	11
4.3 Wasserwirtschaftliches Konzept	11
4.4 Verkehrskonzept	13
4.5 Ver- und Entsorgung	13
4.6 Grünordnerisches / umweltrelevantes Konzept	14
5 Berücksichtigung der immissionsrechtlichen belange	14
6 Berücksichtigung der raumordnerischen Ziele	15
7 Begründung der Planinhalte und Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweisen	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	17
7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
7.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	20
7.6 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen	20
7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
7.8 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft	22
7.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
7.10 Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	24
7.11 Hinweise - Sonstige	24
8 Kostenschätzung	28

9 Verfahren und Abwägung	29
9.1 Aufstellung	29
9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	29
9.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	29
9.4 Satzungsbeschluss	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

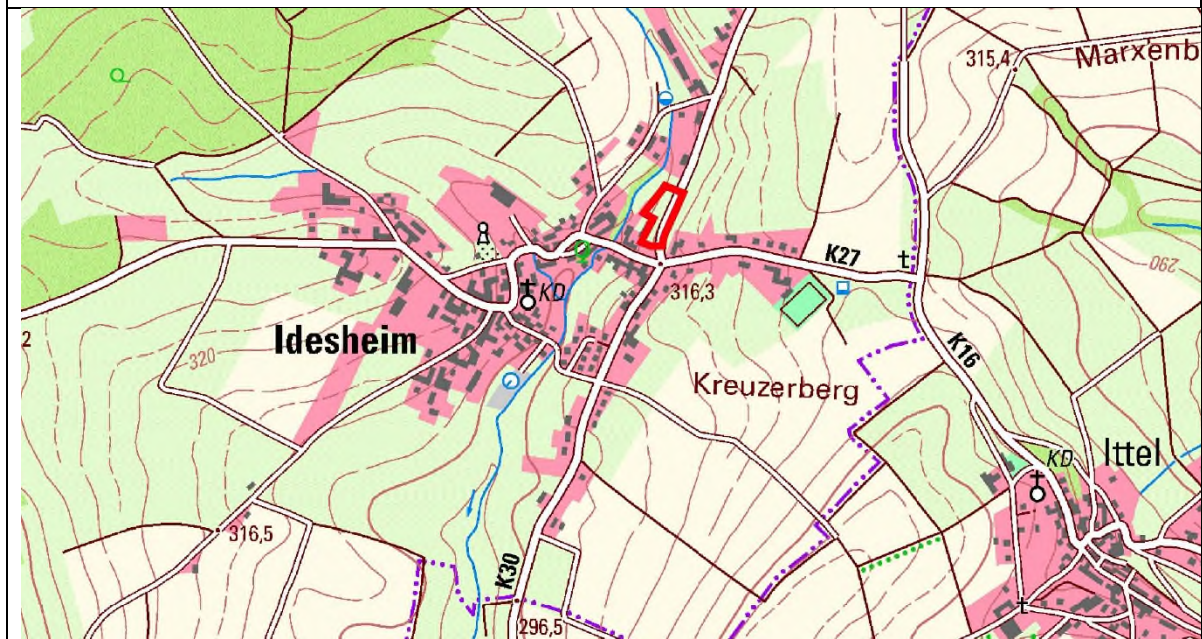
Abb. 1: Übersichtslageplan mit Lage des Baugebietes (M ca. 1:25.000)	3
Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung NACH Flurbereinigung (M ca. 1:1.000)	5
Abb. 3: Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung VOR Flurbereinigung (unmaßstäblich)	6
Abb. 4: Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung NACH Flurbereinigung (M ca. 1:2.500)	6
Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der VG (unmaßstäblich)	9

1 ALLGEMEINES

1.1 ANGABEN ZUM STANDORT IM RAUM

Die Ortsgemeinde Idesheim (Kreis Bitburg-Prüm) plant die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Das zu überplanende Gebiet (s. Abb. 1) liegt Nordosten der Ortslage an der K 30 (Idenheimer Straße). Begrenzt wird das Plangebiet nach Norden durch bestehende Siedlungsflächen, im Süden durch noch unbebaute Grundstücke im satzungsausgewiesenen Innenbereich (§ 34 BauGB), nach Osten durch die K 30 und nach Westen durch das Tal des Falzerbaches.

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



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 Idesheim hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Idenheimer Straße" beschlossen.

Die Planung hat keinen Länder übergreifenden Charakter.

1.2 VERFAHRENSHINWEIS ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.2.1 WAHL DES VERFAHRENS

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Rechtskraft geführt und wie folgt begründet:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1, S. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b S. 1 BauGB).
- Es liegen keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr.1 BauGB).
- Der B-Plan schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b S. 1 BauGB).
- Durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen (Störfälle) nach dem UVPG unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 3 BauGB).
- Im B-Plan wird keine Erschließungs- bzw. Gemeindestraße als UVP-pflichtiges Vorhaben gem. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des LUVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 LUVPG neugebaut.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB).
- Mit der Planung wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und von Infrastrukturmaßnahmen Rechnung getragen; in gewissem Umfang können durch die Bautätigkeit bzw. die zulässigen Nutzungen auch Arbeitsplätze erhalten oder geschaffen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b S. 2 BauGB).
- **Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.**

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB über umweltbezogene Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1, Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für eine sachgerechte Abwägung besteht jedoch die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Abarbeitung der Umweltbelange erfolgte in einem gesonderten Fachbeitrag und die Ergebnisse wurden in die Abwägung einbezogen.

1.2.2 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 4A (§) BAUGB

Da im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB Anregungen eingegangen sind, die nach Abwägung im Gemeinderat am 04.05.2021 zu Planänderungen bzw. Ergänzungen der Planunterlagen führen, wird die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a (3) BauGB durchgeführt. Zu den Änderungen / Ergänzungen gehören:

Baurecht

- Überarbeitung der zulässigen Nutzungen gem. bestehender Rechtsprechung bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 B BauGB
- Übernahme der im Schemaschnitt dargestellten Gebäudehöhen als textliche Festsetzung und Definition der oberen und unteren Höhenbezugspunkte

Naturschutz

- zusätzliche artenschutzfachliche Festsetzung über das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermausquartierhilfen

Wasserwirtschaft

- Korrektur der Aussagen über wasserrechtliche Genehmigungen im Zuge der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Immissionsschutz

- Erstellen eines Geruchsgutachtens (Landwirtschaft) und Ergänzung der Begründung / des Fachbeitrages Naturschutz
- Abarbeitung der zu erwartenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Lärmimmissionen und Ergänzung der Aussagen in Begründung / des Fachbeitrages Naturschutz
- Ergänzung der Hinweise zu immissionsrechtlichen Vorgaben bei Verwendung von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, o.ä.

Straßen

- Ergänzung der Begründung und der Hinweise zu Vorgaben in Hinblick auf Zufahrten zur K 30

Hinweis

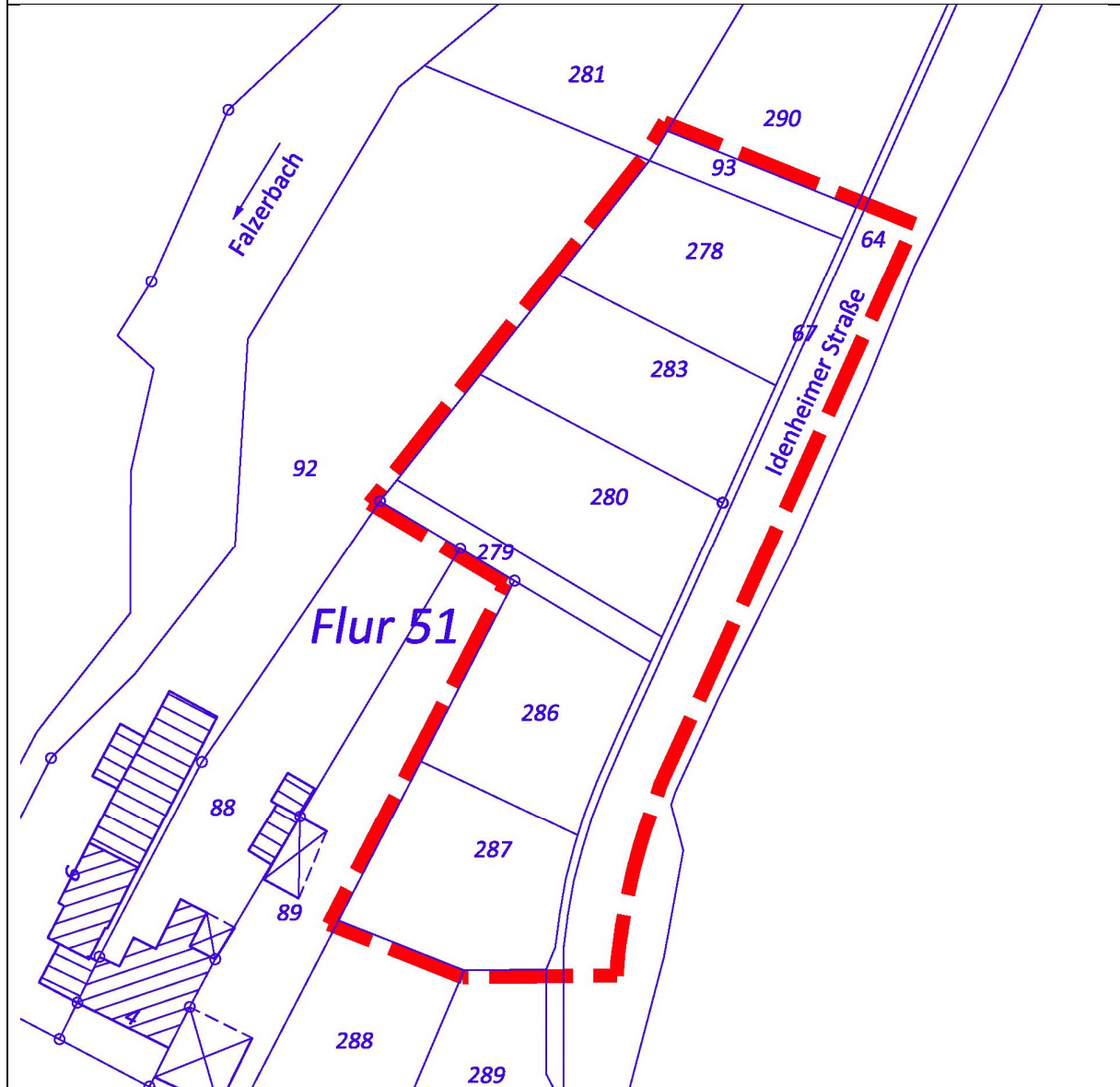
Die betroffenen Änderungen in den Textteilen des Bebauungsplanes (Begründung, Textfestsetzungen und Fachbeitrag Umweltbelange) sind zur besseren Erkennung farblich markiert.

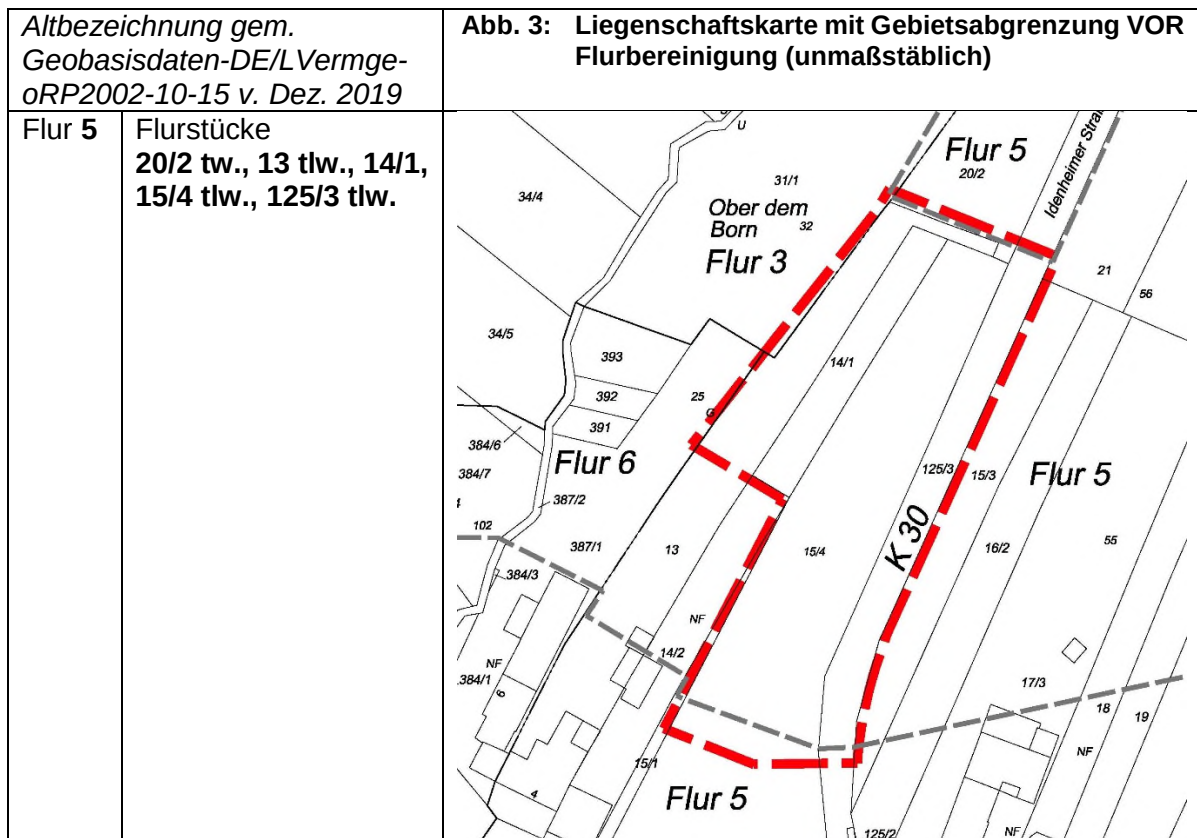
1.3 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des B-Plans "Westlich der Idenheimer Straße" (Gesamtgröße **4.950 m²**) umfasst in der **Gemarkung Idesheim**:

Neubezeichnung NACH Flurbereinigung (Stand: Nov. 2018; vorläufige Besitzeinweisung)		
Flur 51	Flurstücke	64 tlw., 67 tlw., 93, 278, 283, 280, 279, 286, 287

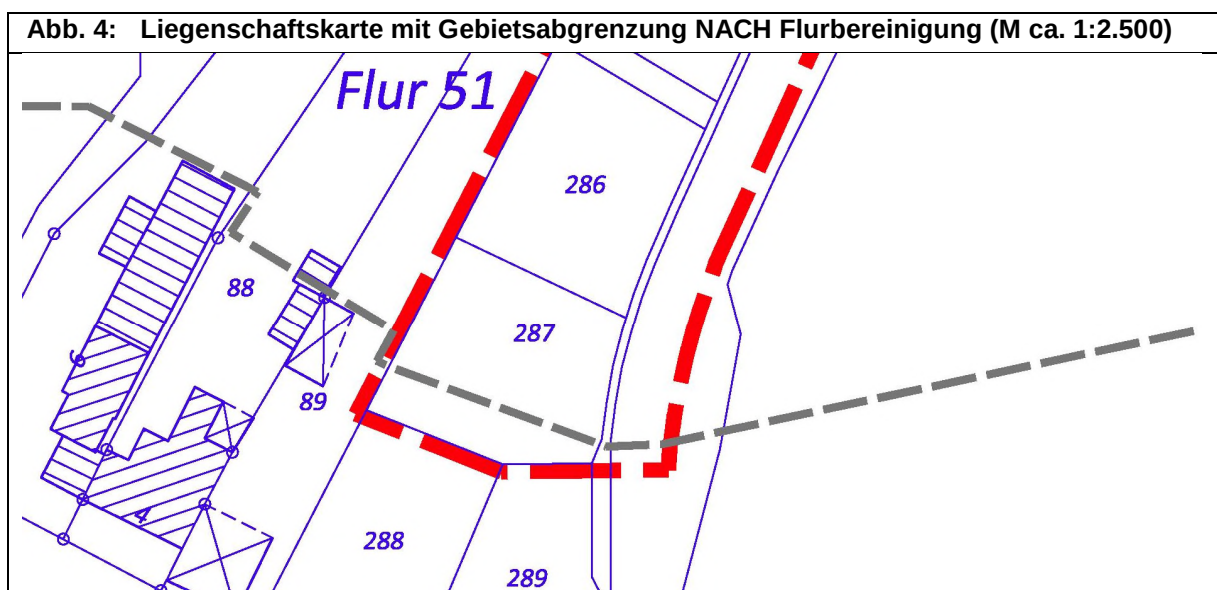
Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung NACH Flurbereinigung (M ca. 1:1.000)





Der exakte Verlauf der Gebietsabgrenzung ist der Bebauungsplandarstellung im M 1:1.000 zu entnehmen, eine Übersicht ist in den Abbildungen 2 und 3 dargestellt.

Der Bebauungsplan "Westlich der Idenheimer Straße" (Abb. 4 – rote Strichlinie) überplant im südlichen Geltungsbereich **200 m²** der deklaratorischen Klarstellungssatzung "Ortslage" (Abb. 4 – graue Strichlinie) vom 07.11.1998.



2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

2.1 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung noch landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 BauGB wird von der Ortsgemeinde als möglich und städtebaulich verträglich eingestuft und wie nachfolgend erläutert.

- Das Plangebiet ist aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, der hier "Wohnbaufläche" darstellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beabsichtigt, was der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht (s. auch Kap. 3.2).
- Die Baurechtschaffung für ca. 5 neue Baugrundstücke korrespondiert daher mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde westlich und östlich der K 30. Damit wird die vorhandene Baulücke zwischen dem nördlichen Ortslagenbereich westlich der K 30 (Idenheimer Straße) und dem südlich gelegenen Ortslagenbereich an der K 27 (Hauptstraße) geschlossen und eine jahrelange Vorplanung (auch im Zusammenhang mit der Flurbereinigung und Flächenausweisung bzw. des kürzlich durchgeführten Ausbaus der K 30 mit Anlage eines Gehweges und Starkregen-Vorsorgekonzeptes) abgeschlossen.
Die gem. FNP-Darstellung geplante bauliche Entwicklung östlich der K 30 soll über separate Bebauungspläne gesichert werden.
- Die in § 34 (5) Nr. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen bezüglich der Vereinbarkeit mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** sind gegeben, da das Ergebnis der Umsetzung der Satzung für das Erscheinungsbild des Ortslagenbereiches keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten lässt.
 - Mit der neuen Bebauung ergibt sich faktisch keine neue fingerartige Siedlungsentwicklung entlang der Straße, sondern sie stellt eine Anbindung der vorhandenen Bebauung westlich der K 30 im Norden mit dem südlichen Ortslagenbereich dar.
 - Wirksame Beeinträchtigungen raumordnerischer Belange (v.a. nachhaltige Siedlungsentwicklung) ergeben sich aufgrund der Erweiterung der Ortslage um fünf weitere Baugrundstücke nicht (s. auch Kap. 5).
 - Eine für die Siedlungsentwicklung in Ortsrandlage typische und dörfliche geprägte Mischbebauung aus heute zu Wohnzwecken ausgebauten ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöften bzw. Wohngebäuden jüngeren und mittleren Alters bildet die Grundlage für die **städtebauliche Prägung** des Satzungsgebietes.
- Die Nachfrage nach Wohnbauland generiert sich nicht nur aus Zuzug Ortsfremder, sondern verstärkt auch 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 Familien wollen im Heimatort neue Familien gründen und hier, in der Nähe der Herkunftsfamilien, 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.
- Verkehrlich ist das Plangebiet über die K 30 (Idenheimer Straße) erschlossen, die hier aktuell noch als "freie Strecke" definiert ist. Im Absprachen mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität soll dieser Streckenabschnitt aber in die Ortslagendurchfahrt eingebunden werden.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung, Telekommunikation bzw. Strom an die Ortsnetze sind gewährleistet und müssen entsprechend ergänzt werden.

- Für die Baugrundstücke liegen teilweise bereits konkrete Bau- oder Kaufinteressen vor. Die Flächen sind tlw. im Eigentum der Bauwilligen bzw. stehen für konkrete und kurzfristig umzusetzende Bauinteressen zur Verfügung.
- Die aktuellen Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen waren im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens in die Neuaufteilung der Grundstücksflächen eingebunden, sie haben keine Tauschflächen gefordert.
- Weitere 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 Absatz 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 5 neue Baugrundstücke stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang der Neuausweisung im Rahmen der städtebaulichen Eigenentwicklung der Ortsgemeinde dar.

2.2 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 Einfamilienhäusern mit max. 2 Wohneinheiten je Haus.
- Berücksichtigung umwelt-, naturschutz- und artenschutzfachlicher Vorgaben und den raumordnerischen Aspekten einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft und die bestehende Ortslage,
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers,
- Beachtung der Belange benachbarter Nutzungen.

2.3 PLANUNGSAalternativen

Die Ortsgemeinde sieht zu dem Satzungsgebiet keine standortbezogene Alternative, da es sich nur um die bedarfsgerechte Entwicklung von Bauflächen handelt, die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung als städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkt der Ortsgemeinde dargestellt und begründet ist.

3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Damit wurden die raumordnerischen Ziele / Grundsätze des ROP 1985/1995

- *bes. Funktion "Landwirtschaft"*
- *Bauschutzzonen*
- *geplantes Wasserschutzgebiet*

und des LEP III bereits berücksichtigt.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden noch die aktuellen Aussagen des LEP IV und des ROPneu/E 2004 betrachtet.

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008)

- Gem. **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) liegt das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.
- Gemäß **Z 31** ist quantitative Flächenneuanspruchnahme landesweit zu reduzieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Raumordnungsplan

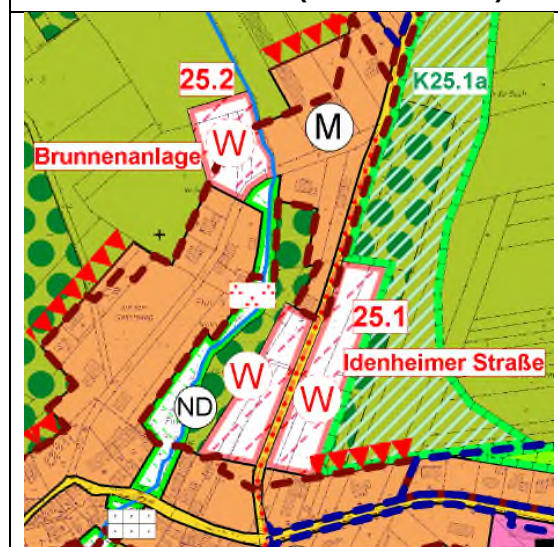
ROPneu/E, Jan. 2014
Besondere Funktionen
Landwirtschaft (L)
Siedlungsentwicklung
Z 47 Neben einer landesweiten Reduzierung der quantitativen Flächenneuanspruchnahme und der Optimierung der notwendigen Flächeninanspruchnahme ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.
Vorrang- und Vorbehaltsflächen
Fläche für den Luftverkehr des zivilen Flugplatz Bitburg und des US-Flugplatzes Spangdahlem
Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
Schutzgebiet

Zur Berücksichtigung der Ziele in der Planung s. Kap. 5.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

In der FNP-Teilfortschreibung "Wohnen und Gewerbe" (2006) der VG Bitburg Land ist das Plangebiet Teil der beiderseits der K 30 gelegenen Wohnbaufläche 25.1 "Idenheimer Straße". Der Falzerbach ist als Fließgewässer mit Uferandstreifen und westlich davon eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (Planung) dargestellt. Außerdem ist ein Naturdenkmal (ND - Bestand) im Bereich des Falzerbachs nachrichtlich dargestellt, das heute jedoch nicht mehr vorhanden ist

Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der VG (unmaßstäblich)



3.3 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Siehe Fachbeitrag Umweltbelange

3.4 SONSTIGE PLANUNGEN / NUTZUNGEN / SCHUTZGÜTER

3.4.1 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- ⇒ Im Plangebiet liegen aktuell noch landwirtschaftliche Nutzflächen, die Flächen sind in Privateigentum. Die aktuellen Nutzer waren im Rahmen der Flurbereinigung in die Grundstücksneuzuteilungen eingebunden, sie haben keine Tauschflächen gefordert.
- ⇒ Waldflächen oder sonstige forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

3.4.2 ANBAUFREIE ZONEN AN STRAßEN

Das Plangebiet tangiert aktuell noch die freie Strecke der K 30. Der betroffene Straßenabschnitt soll aber nach Umsetzung der Bebauung in den Ortsdurchfahrtsbereich eingebunden werden, weshalb seitens des LBM Gerolstein auf die Berücksichtigung der gem. § 22 LStrG erforderlichen anbaufreien Zone von 15 m verzichtet werden kann.

3.4.3 BAUSCHUTZBEREICH / LÄRMSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des zivilen Flugplatzes Bitburg und des militärischen Flughafens Spangdahlem.

3.4.4 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

Vorhandene Kanal-, Wasser- und Stromleitungen liegen innerhalb der Straßenflächen, sonstige Leitungsrechte Dritter sind nicht bekannt.

3.4.5 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER / KULTURGÜTER

Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- oder Kulturdenkmäler bekannt.

3.4.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flächen sind in Privateigentum und im Rahmen der Flurbereinigung in Baustellengröße zugeteilt worden. Eine Baulandumlegung ist aber nicht erforderlich.

3.4.7 STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DER UMGEBUNG

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von dörflicher Mischbebauung umgeben.

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

4.1 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

- ⇒ Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch mäßig nach Osten geneigtes Gelände. Die Situation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt und in den Bebauungsplan übernommen.
- ⇒ Der Baugrund auf den Baugrundstücken wurde auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gutachterlich untersucht.

4.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von 5 Baugrundstücken 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 bereits durch die katastermäßige Ausweisung im Rahmen der Bodenordnung fest und liegen zwischen 650 m² und 840 m². Die Grundstücksgrößen entsprechen der Vorstellung der Ortsgemeinde von einem schonenden Umgang mit Grund und Boden im ländlich geprägten Ortsrandgebiet.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über die Idenheimer Straße (K 30) erschlossen. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt dezentral.

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

FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	Fläche	%ualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3.685 m ²	74,4 %
Verkehrsfläche (Bestand)	940 m ²	19,0 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (bestand)	330 m ²	6,6 %
Gesamtsumme	4.955 m²	100,0 %

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 WASSERWIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Das Entwässerungskonzept wurde von IB Scherf, Trierweiler (Stand: Oktober 2020) erstellt und mit der SGD Nord – RS Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier, der Unteren Wasserbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm und den Verbandsgemeindewerken Bitburger Land abgestimmt.

Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (LfU; 20.07.2017)

Im Plangebiet liegen keine besonderen Gefährdungen durch Starkregenereignissen vor.

Außengebietsentwässerung

Aufgrund der neuen Oberflächenentwässerungsanlagen an der K 30, die die Vorgaben der Konzeption zur Außengebietsentwässerung (Wasserrechtsanträge vom Juni 2016) für die Umgebung des Plangebietes umgesetzt haben, entwässern keine Außeneinzugsgebiete mehr direkt zu den vorgesehenen Bauflächen.

Niederschlagswasserableitung und -rückhaltung

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abstimmung mit den Fachbehörden über eine getrennte Sammelleitung DN 300 am talseitigen Rand der Baugrundstücke dem nordwestlich des B-Plan-Gebietes liegenden zentralen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Dieses wurde im Zuge Ausbau der K 30 neu angelegt und auf größere Zuflüsse aus dem Außengebiet östlich der Idenheimer Straße und Teilflächen der K 30 (Gehweganlagen) dimensioniert. Da diese Mengen ansatzweise bei kleineren Regenereignissen nicht auftreten ist es aus gewässertechnischer Sicht sinnvoll, den vorhandenen Drosselabfluss für den geplanten urbanen Anteil zu

reduzieren und zweistufig anzulegen. Sofern das Becken für die zusätzliche Aufnahme des Niederschlagswassers aus den 5 Baugrundstücken nicht ausreichend dimensioniert ist, soll neben der Optimierung des Drosselablaufs auch eine leichte Vertiefung (ca. 10 – 15 cm) mit Einrichtung eines Dauerstaus zur Versickerung und Verdunstung angelegt werden.

Beide Maßnahmen sollten bei entsprechend einfacher Ausführung kostentechnisch gut zu realisieren sein und sind aus ökologischer und gewässertechnischer Sicht grundsätzlich einem Anlegen weiterer Rückhalteulden unterhalb der geplanten Baugrundstücke mit separater Einleitung in den Falzerbach vorzuziehen.

Die Bemessung des Retentionsbeckens und Einstellungen der Drosseln sind unter Hinweis auf die spezifischen Vorgaben des Entwässerungskonzepts auszulegen. Für die bestehende wasserrechtliche Genehmigung und Einleiterlaubnis in den Falzerbach zu Gunsten der Ortsgemeinde Idesheim ist gemäß Abstimmung mit der SGD Nord ReWAB Trier ein Änderungsantrag mit angepassten wassertechnischen Berechnungen unter Einbeziehung der Einleitmengen aus dem geplanten Teilgebiet „Westlich der Idenheimer Straße“ zu stellen. Die Zuständigkeit der Antragstellung ist im Zuge des Wasserrechtsverfahrens mit allen Beteiligten abzustimmen.

Die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken sowie der Betrieb des Regenrückhaltebeckens mit Versickerung und gedrosseltem Überlauf in den Falzerbach, müssen auf Dauer in ihren Funktionen gesichert und unterhalten werden. Der Erhalt, die Zugänglichkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung der Regenwasser-Sammelleitung und Abläufe über Fremdgrundstücke sind formalrechtlich durch Baulast oder Grundbucheintrag zu sichern.

Mit der geplanten Regenwasserbewirtschaftung steht der Bebauungsplan nicht in Konkurrenz mit den umgesetzten Maßnahmen der Konzeption zur Außengebietsentwässerung.

Darüber hinaus werden folgende Aussagen / Empfehlungen getroffen:

- Die Zuführung von Niederschlagswasser zum Straßenkörper ist nicht zulässig.
- Ein Anschluss von Grunddrainagen an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist ebenfalls unzulässig.
- Unabhängig von der vorgesehenen Niederschlagswasserrückhaltung in einer zentralen Anlage sind zur Minimierung des Abflusses von den Baugrundstücken im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung Hauszufahrten und -zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht nach FGSV-Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen.
- Es wird empfohlen, das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung zu sammeln (z.B. in Zisternen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (z.B. Beregnung der Außenanlagen) zu verwenden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den VG-Werken anzuzeigen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem gedrosselten Überlauf zu versehen, der in den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann.

Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen

Die Entwässerung der Straße und des zufließenden Außengebietswassers wurde im Rahmen des Straßenausbaus neu geplant und ausgeführt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird überwiegend durch Verlegung eines neuen Schmutzwasserkanals DN 250 am talseitigen Rand der Baugrundstücke mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße sichergestellt.

Der Erhalt, die Zugänglichkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung der Schmutzwasser-Sammelleitung und Abläufe über Fremdgrundstücke sind formalrechtlich durch Baulast oder Grundbucheintrag zu sichern. Die freizuhaltenden Leitungstrassen sind der B-Planurkunde zu entnehmen. Es ist vorgesehen, dass die Schmutzwasserkanäle nach erstmaliger Herstellung durch die Erschließungsträger in das Eigentum und den Unterhalt der Verbandsgemeindewerke Bitburger-Land übergehen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen in der Idenheimer Straße (K 30) sichergestellt.

Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von Störungen der Grundwasserströme bzw. der Grundwasserqualität sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Grundwasser- / Hangwasserzüge sind nicht auszuschließen, daher wird empfohlen, auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

4.4 VERKEHRSKONZEPT

Die neuen Baugrundstücke sind verkehrlich unmittelbar an die neu ausgebaute Idenheimer Straße (K 30) angebunden, liegen aber derzeit außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze.

Das LBM Gerolstein hat im Rahmen verschiedener Abstimmungen zum Ausbau der K 30, der Bodenordnung und den städtebaulichen Entwicklungswünschen der Ortsgemeinde zugestimmt, die Ortsdurchfahrtsgrenze nach erfolgter Bebauung an der Idenheimer Straße nach Süden bis zum Anschluss an die nächste bestehende OD-Grenze zu verlängern. Insoweit werden von der Straßenbehörde bei aktuellen Bauleitplänen keine straßenrechtlichen Anforderungen an die Lage der Zufahrtbereiche oder anbaufreie Zonen gestellt.

An den Grundstückszufahrten müssen aber die erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden und die Straßenentwässerung darf nicht verändert oder für Fremdeinleitungen missbraucht werden.

4.5 VER- UND ENTSORGUNG

- ⇒ Strom- und Trinkwasserversorgung bzw. Telekommunikationsverbindungen sind über noch zu verlegende Anschlüsse an die vorhandenen Netze gewährleistet.
- ⇒ Die Abfall- und Wertstoffentsorgung kann direkt über die „Idenheimer Straße“ erfolgen, die neuen Baugrundstücke sind unmittelbar anfahrbar.

4.6 GRÜNORDNERISCHES / UMWELTRELEVANTES KONZEPT

Details – s. Fachbeitrag Umweltbelange

Das grünordnerische / artenschutzfachliche Maßnahmenkonzept (Högner La, Stand: Apr. 2021) sieht vor:

Artenschutzmaßnahmen

- zwingender bzw. tlw. soweit bautechnisch möglicher Erhaltung vorhandener Gehölze
- Anbringen von Vogelnist- und Fledermausquartierhilfen (Kästen) im Umfeld der Planung
- Neuanpflanzung von Obstbäumen in räumlicher Nähe als Ausgleich für Gehölzverlust
- Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten für Gehölze
- Rodung von Gehölzen mit Baumhöhlen nur unter artenschutzkundiger Anleitung
- Empfehlung zur Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Gestaltungsmaßnahmen / Grünordnung

- Landschaftsgerechte Gestaltung der Geländemodellierungen
- Anpflanzung von einheimischen Laub- und/oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken

allgemeine Schutzmaßnahmen

- Empfehlungen für Umsetzung und Art von Bepflanzungen und Dachbegrünung
- Empfehlung baulicher Vorkehrungen zur Reduzierung der Radonanreicherung
- Empfehlung von Baugrunduntersuchungen bei rutschgefährdeten Ausgangsgestein
- Beachtung BBodschG und BBodschV bzw. evtl. Vorkommen von kontaminierten Böden und deren fachgerechte Entsorgung
- Hinweis auf Duldung zulässiger Immissionen durch Landwirtschaft und Verkehr
- Beachtung denkmalrechtlicher Vorgaben bei Bodenfunden
- Empfehlung zur Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER IMMISSIONSRECHTLICHEN BELANGE

Verkehrslärm

Im Plangebiet liegen verkehrsbedingte Immissionen durch die Kreisstraße vor.

Gesundheitliche Gefährdungen durch Verkehrsimmissionen außerhalb der rechtlich zulässigen Grenzwerte sind aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung im betroffenen Straßenabschnitt und dem nur regionalen Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

- Eine Schreinerei (Arbeitszeiten von 7:00 bis 16:30 Uhr; 50 % der Arbeiten werden auf der Baustelle erbracht) liegt in ca. 480 m westlicher Entfernung zum Plangebiet. Gem. der Baugenehmigung von 2015 sind als Grenzwerte 60 db(A) tags und 40 db(A) nachts einzuhalten.

Aufgrund der Entfernung und der zwischen Schreinerei und neuem Plangebiet liegenden Gebäude der Ortslage, die Schallimmissionen "schlucken" ist zu erwarten, dass auch die Immissionswerte von Wohnbaugebiete von 55 db(A) am Tag eingehalten werden können.

- Eine Landmaschinenwerkstatt (Arbeitszeiten von 8:00 bis 17:00 Uhr; 65 % der Reparaturleistungen an großen Landmaschinen werden auf dem Feld bzw. auf den Höfen der Landwirte durchgeführt) liegt in ca. 195 m nördlicher Richtung.

Auch hier liegen zwischen dem Betrieb und dem Plangebiet bestehende Gebäude der Ortslage. Die Halle vor Ort wird als Werkstatt für Kleingeräte bzw. Schlepper und als Materiallager genutzt. Sämtliche Reparaturen am Betriebsstandort werden in der entsprechend isolierten Halle ausgeführt. Es wurden keine Messungen durchgeführt, aber aufgrund der Entfernungen, der dazwischenliegenden schallmindernden Gebäude und

der Betriebstätigkeit geht die Ortsgemeinde davon aus, dass die für WA zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden können.

- Ca. 190 m nördlich des Plangebietes liegt ein Friseursalon.

Hier sind keine immissionsrechtlich relevanten Lärmbelastigungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Landwirtschaftlicher Lärm

Von den 8 noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe liegen 3 Betriebe mehr als 600 m vom Plangebiet entfernt und 5 mehr als 290 m entfernt.

Zwischen allen Betrieben und dem Plangebiet liegt besiedelte Ortslage. Es wurden keine Lärmmessungen durchgeführt, aber aufgrund der Entfernungen und den dazwischenliegenden schallmindernden Gebäuden ist davon auszugehen, dass keine immissionsrechtlich relevanten Lärmbelastigungen auf das Plangebiet einwirken.

Landwirtschaftlicher Geruch

Es wurde eine Geruchsimmissionsprognose (MH Ing.; Büdingen, 03/2021) erstellt, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

"Die GIRL führt für Gerüche in Wohngebieten einen Richtwert in Höhe von 10 %, in Dorfgebieten in Höhe von 15 % der jahresstunden ein. Im begründeten Einzelfall kann von diesen Werten abgewichen werden. Im Plangebiet werden die höchsten Werte für Gerüche allerdings nur zwischen 3 % und 5 % der Jahresstunden erwartet.

[...]

Durch das vorgelegte Gutachten konnte für das Plangebiet die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der in der im Umfeld befindlichen Tierhaltung nachgewiesen werden. Darüber hinaus bestehen Erweiterungsmöglichkeiten für die umliegenden Tierhaltungen."

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER RAUMORDNERISCHEN ZIELE

Die Ziele des LEP IV noch zu beachten bzw. die des ROPneu/E 2014 als raumordnerische Erfordernisse im Rahmen der Abwägungsentscheidung von der Ortsgemeinde zu berücksichtigen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Die Erweiterung der Bauflächen "Westlich der Idenheimer Straße" in kompakter Flächenausdehnung und angrenzend an bestehende Bebauung, lässt keine raumrelevanten Nachteile einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erkennen.

- ⇒ Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt und die Bebauung steht in räumlicher und funktionaler Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche. Insoweit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.
- ⇒ Es werden auch keine Beeinträchtigungen des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Schwellenwerte zu erwarten sein, da es sich nicht um eine Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt.

Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus

Durch die Planung werden keine Infrastrukturen des Fremdenverkehrs oder Tourismus in Anspruch genommen oder diesbezügliche Entwicklungen der Ortsgemeinde bzw. der Region behindert.

7 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.

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

1.1 *Es wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Nutzung als "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) festgesetzt.*

1.1.1 *Folgende Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) sind zulässig*

- *Wohngebäude*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften*

1.1.2 *Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*

- *nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

1.1.3 *Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Begründung

Die Ausweisung als "**Allgemeines Wohngebiet (WA)**" soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO über Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Planungsziele, der örtlichen Verhältnisse und der aktuellen Rechtsprechung zum § 13 b BauGB (vgl. VGH München, Urt. V. 04.05.2018, 15 NE 18.382) modifiziert.

- Neben Wohngebäuden sind auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
- Vorrangig soll Wohnbebauung gefördert werden, weshalb die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 bzw. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO Ausnahmen ausgeschlossen werden.

Die getroffene Auswahl der zulässigen Nutzungen stellt für die Ortsgemeinde eine vertretbare städtebauliche Entwicklung in Erweiterung der bestehenden Bebauung und der sich hier entwickelten Nutzungen dar. Trotz der Ausschlüsse bestimmter Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung für ein Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO gewährleistet.

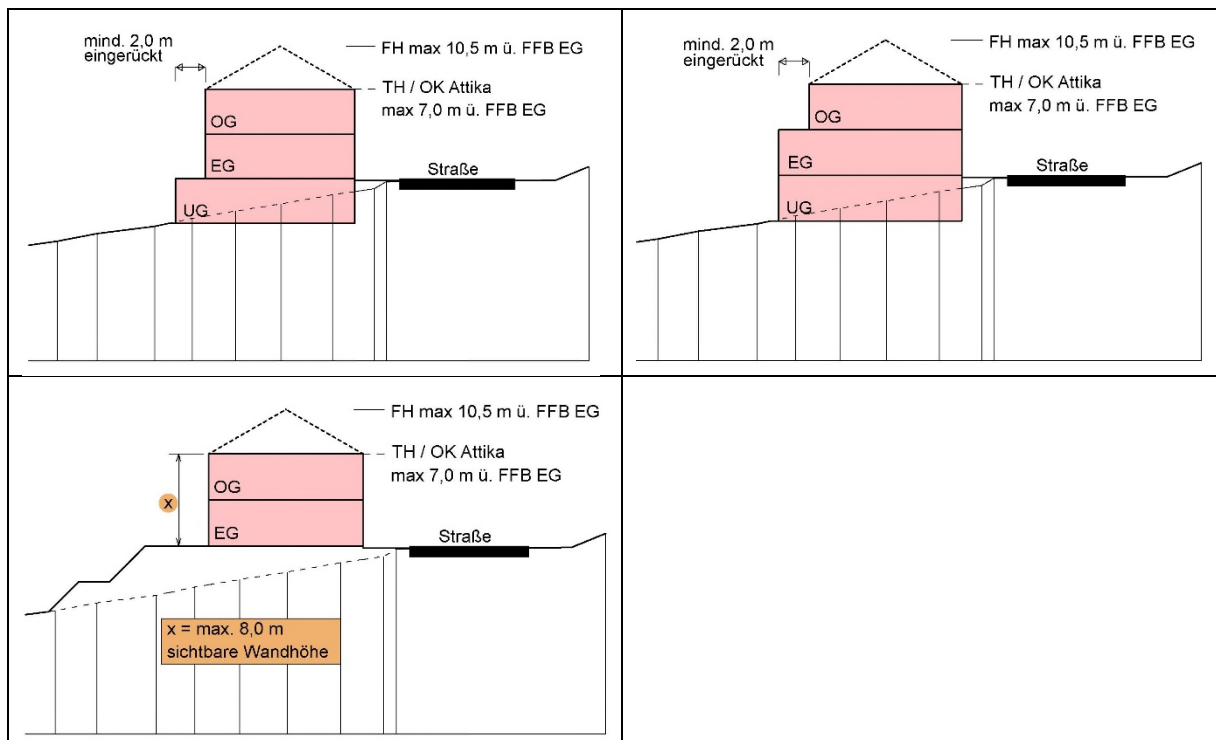
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone

Art und Maß der baulichen Nutzung		
Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA	2WE
Zahl der Vollgeschosse	II	
Grundflächenzahl	0,4	
		2 Wohneinheiten
		nur Einzelhäuser zulässig
		Geschossflächenzahl

Systemschemaschnitte



Textfestsetzungen

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von **0,4** als Höchstmaß festgesetzt.

2.1.2 Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) von **0,8** sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die zulässigen Gebäudehöhen werden festgesetzt auf:

Firsthöhe: max. 10,5 m

Traufhöhe / Höhe Attika max. 7,0 m

talseits sichtbare Wandhöhe max. 8,0 m

Nicht mit zurechnen sind hierbei technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, etc.

2.2.2 Definition der Bezugspunkte (BP)

First- und Traufhöhe / Höhe Attika

Unterer BP Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

*Oberer BP bei geneigten Dächern: Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut
bei Flachdächern: oberer Abschluss der Attika (Traufhöhe = Wandhöhe).*

talseits sichtbare Wandhöhe

Unterer BP Schnittpunkt Fertiggelände mit aufsteigender Wand an der traufseitigen Fassade

*Oberer BP bei geneigten Dächern: Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut
bei Flachdächern: oberer Abschluss der Attika (Traufhöhe = Wandhöhe).*

2.2.3 In der Mitte der straßenseitigen Hausfront darf die OKFF EG max. 0,5 m über dem Niveau der erschließenden Straße im Endausbau liegen.

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ), First- bzw. Gebäude- und Traufhöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

Die Grundstücksgrößen liegen bereits durch die katastermäßige Ausweisung im Rahmen der Bodenordnung fest und liegen zwischen 650 m² und 840 m². Die Grundstücksgrößen entsprechen der Vorstellung der Ortsgemeinde von einem schonenden 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 maximal zulässigen Größenordnungen von 0,4/0,8.

Die Festsetzungen zu den First- bzw. Trauf- und 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, der den Ausbau eines Untergeschosses ohne viel Aufwand ermöglicht und orientieren sich an der regionaltypischen Architektur, die auch die Umgebungsbebauung charakterisiert.

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 Einfamilienhäusern entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt, ohne dass sich die Kubatur der Gebäude (v.a. talseits) 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 entlang der Straße 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.

7.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Festsetzungen

- 3.1 *Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.*
- 3.2 *Garagen und Carports sind i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) zulässig. Vor der Zufahrtsseite von Garagen ist bis zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten.*
- 3.3 *Sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen), jedoch nicht in den im B-Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht markierten Bereichen errichtet werden.*

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt.

Zur Sicherung der Verkehrssicherheit auf der klassifizierten Straße sollen die Garagenzufahrten mind. 5 m von der Fahrbahn entfernt sein, damit genügend Aufstellfläche für einen herkömmlichen PKW zur Verfügung steht.

Da die Baugrundstücke – auch unter Berücksichtigung der Topographie - ausreichend bemessen sind, sollen die Garagen und Carports in der Lage definiert und möglichst an den Hauptbaukörper angebunden werden. Daher sind sie ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig. Für Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser, Holzschuppen oder Kleintierställe sind Standorte am äußeren Rand der Baugrundstücke dorftypisch, weshalb die Ortsgemeinde im Rahmen der Gleichbehandlung diese auch außerhalb des Baufensters zulassen möchte. Allerdings dürfen sie nicht im Bereich der für die Schmutzwasserleitungen ausgewiesenen Bereiche mit Geh- und Fahrrechten aufgestellt werden, damit diese nicht in ihrer Funktion zur Bewirtschaftung der öffentlichen Anlagen beeinträchtigt werden.

7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Festsetzungen

- 4.1 *Je Wohneinheit sind gem. § 9 Abs. 1, Satz 4 BauGB mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.*
- 4.2 *Der Stauraum vor Garagen gem. Festsetzung 3.2, Satz 2 kann als Stellplatz für die gleiche Wohneinheit angerechnet werden kann.*

Begründung

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens zwei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgeschrieben. Durch diese Festsetzung soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Hausgrundstücken entstehen, damit der Straßenraum der K 30 als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend verschont bleibt. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebiets rechtfertigt eine solche Festsetzung, um verkehrstechnische Konflikte zu vermeiden.

Diese Stellplätze können in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Neben freiliegenden Stellplätzen können auch die 5 m Abstandsflächen zwischen Garagen und Verkehrsfläche als Stellplatz gerechnet werden – allerdings nur für die gleiche Wohneinheit, die auch die Garage nutzt. "Gefangene" Stellplätze, die verschiedenen Wohneinheiten zugeordnet sind, entsprechen nicht den Anforderungen des § 47 Abs. 1 Satz 1 LBauO RLP.

7.5 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.*

Begründung

Der neue Siedlungsbereich soll, angepasst an die bestehende Bebauung, der Errichtung von Einfamilienhäusern dienen, weshalb die Zahl der Dauerwohnungen auf maximal zwei pro 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 dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen. Die Festsetzung bietet 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, ohne den Rahmen der Umgebungsbebauung zu sprengen.

7.6 VERKEHRSFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN UND ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Darstellung

Die K 30 wird durch eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

Die vorhandenen Wirtschaftswege werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg" ausgewiesen.

Festsetzungen

- 6.1 *Die gem. § 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straße notwendigen Böschungen sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.*
- 6.2 *Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.*
- 6.2 *Im Einfahrtsbereich der Baugrundstücke auf die K 30 (Idenheimer Straße) sind die erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft freizuhalten.*

Begründung

Der topografischen Situation geschuldet, wurden zum Ausbau der K 30 Erdbewegungen durchgeführt. Die Böschungen sind im Rahmen der topographischen Vermessung im Bebauungsplan dargestellt und in den Festsetzungen näher geregelt. Sie stellen nur einen „vorrübergehenden Zustand“ dar und werden durch Angleichen der Baugrundstücke später in die Freiflächengestaltung einbezogen. Insoweit handelt es sich hier um eine vorübergehende Inanspruchnahme der privaten Flächen und ist von den Grundstückseigentümer*innen zu dulden.

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

Da es sich bei der Erschließungsstraße um eine klassifizierte Straße (K 30) handelt, die derzeit noch keine Ortsdurchfahrtsgrenze aufweist, sind die straßenrechtlichen Anforderungen an eine freie Einsehbarkeit bei der Auffahrt von den Baugrundstücken auf die Straße zu beachten.

7.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Festsetzungen

1. Dächer

- 1.1 Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5 Abs. 2 LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer von 15° - 45° sowie Flachdächer bis 4° zulässig. Bei versetzten Pult- oder Satteldächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.
- 1.2 Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel oder Zwerchhäuser) oder Staffelgeschosse sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Die Dachgaube muss mind. 1,0 m hinter dem aufgehenden Mauerwerk der Außenwand liegen.
- 1.3.1 Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Hochglänzende oder spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausgeschlossen.
- 1.3.2 Die Verwendung von Fotovoltaikanlagen, Solarkollektoren sowie Dachbegrünung ist bei allen Dachformen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB zulässig.

2. Fassadengestaltung

Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise (Blockhäuser) sind unzulässig.

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

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

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 natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind als örtliche Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde enthalten.

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 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. 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 im Allgemeinen Wohngebiet eine harmonische und moderate Fortsetzung der Umgebungsbebauung der neuen und bestehenden Siedlungsbereiche einfügen kann.

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 Umgebungsbebauung an, ohne dabei die architektonische Weiterentwicklung und die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen außer Acht zu lassen. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien oder durch klimaschonende Dachbegrünung zu ermöglichen.
- 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. Regionaluntypische Holzblockhäuser in Naturstammbauweise werden daher ausgeschlossen; in der näheren Umgebung finden sich keine derartigen Gebäude.
- 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.

7.8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 d BauGB)

Festsetzungen

1. Rückhaltung Niederschlagswasser

- 1.1 Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abstimmung mit den Fachbehörden über eine getrennte Sammelleitung DN 300 am talseitigen Rand der Baugrundstücke dem nordwestlich des B-Plan-Gebietes liegenden zentralen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Sofern das Becken für die zusätzliche Aufnahme des Niederschlagswassers aus den 5 Baugrundstücken nicht ausreichend dimensioniert ist, soll neben der Optimierung des Drosselablaufs auch eine leichte Vertiefung (ca. 10 – 15 cm) mit Einrichtung eines Dauerstaus zur Versickerung und Verdunstung angelegt werden. Die Bemessung des Retentionsbeckens und Einstellungen der Drosseln sind unter Hinweis auf die spezifischen Vorgaben des Entwässerungskonzepts auszulegen.
- 1.2 Der Erhalt, die Zugänglichkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung der Regenwasser-Sammelleitung und Abläufe über Fremdgrundstücke sind formalrechtlich durch Baulast oder Grundbucheintrag zu sichern. Die freizuhaltenden Leitungstrassen sind der Planurkunde zu entnehmen.
- 1.3 Die Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken sowie der Betrieb des Regenrückhaltebeckens mit Versickerung und gedrosseltem Überlauf in den Falzerbach, müssen auf Dauer in ihren Funktionen gesichert und unterhalten werden.

2. Oberflächenbefestigung

Hauszufahrten und -zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen.

Begründung

Die Darstellungen und Festsetzungen sind die Ergebnisse des Entwässerungstechnischen Begleitplanes / Entwässerungskonzept, das im Zuge der Bauleitplanung erstellt wurde.

Unabhängig von der vorgesehenen Niederschlagswasserrückhaltung in einer zentralen Anlage sind zur Minimierung des Abflusses von den Baugrundstücken im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ist Niederschlagswasser möglichst vor Ort wieder zur Versickerung zu bringen. Bei der Festsetzung der wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung sind die generellen Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz berücksichtigt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen

1. Geländemodellierung

- 1.1 Bei Geländemodellierungen mit Böschungen oder Stützmauern sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 2,0 m Terrassen / Bermen von wenigstens 0,5 m Breite anzulegen.
- 1.2 Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:
 - Erdböschungen, die in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
 - Stützmauern, die ab 4 m² Ansichtsfläche durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind.1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen sind. Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben.

2. Artenschutz - Gehölzrodung

- 2.1. Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. erfolgen.
- 2.2. Vor dem fristgerechten Fällen von Bäumen, die Baumhöhlen aufweisen, muss eine fachgerechte Kontrolle auf überwinternde Tiere (z.B. Fledermäuse, Kleinsäuger) durchgeführt werden. Das Ergebnis der Überprüfung durch Experten ist der unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung mitzuteilen und ggfs. bei Funden mit dieser weitere Schritte abzustimmen.
- 2.3. In räumlicher Nähe zum Baugebiet (z.B. an das Baugebiet angrenzende Obstbäume und/oder an Gehölzen entlang des Falzerbachs) sind an geeigneter Stelle insgesamt 7 Fledermauskästen (Höhlen) sowie 3 Vogelnistkästen dauerhaft anzubringen sowie alle 1 – 2 Jahre zu kontrollieren und zu säubern. Die Kästen sind unmittelbar nach Satzungsbeschluss, spätestens vor Fällung der Höhlenbäume anzubringen.

Begründung (s. auch Fachbeitrag Umweltbelange)

Die grünordnerischen Festsetzung zur landschaftsgerechten Modellierung des Geländes bzw. der Begrünung größerer Stützmauern erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand zur landschaftlichen Einbindung und zum Nachbarschutz.

Da zur Realisierung des Baugebietes auch Gehölze gerodet werden müssen, wird i.S.d. Artenschutzes auf die Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeit und die artenschutzfachlich erforderliche Überprüfung der Bäume auf Besatz mit Fledermäusen oder Kleinsäuger vor der Fällung verwiesen. Zusätzlich sind Nisthilfen als Ersatz für den Wegfall der Höhlenbäume als Fortpflanzungsstätten in räumlicher Nähe aufzuhängen.

7.10 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen

1. Gehölzerhalt

- 1.1 Die im B-Plan zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind zwingend zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu sichern. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen.
- 1.2 Die sonstigen auf den Baugrundstücken vorhandenen Obstbäume sind möglichst zu erhalten und auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu sichern.
- 1.3 Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Gehölzen (Krone, Stamm und Wurzelwerk) fachgerecht und normkonform gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.

2. Gestaltungsmaßnahme G 1

Pro Wohnbaugrundstück ist von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ord. (auch Zierarten, Vorkommensgebiet 4.1) oder ein hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten fachgerecht und normenkonform anzupflanzen.

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem und fachgerechten Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.

Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.

Begründung (s. auch Fachbeitrag Umweltbelange)

Die Festsetzungen zum Gehölzerhalt dienen einerseits der Sicherung von Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten und andererseits der landschaftlichen Einbindung neuer Gebäude. Der Erhalt vorhandener Gehölze und die Gehölzneupflanzungen auf den Baugrundstücken erfüllen ästhetische Funktionen zur landschaftlichen Einbindung der neuen Gebäude und orientieren sich an den vorhandenen Strukturen im Umfeld.

7.11 HINWEISE - SONSTIGE

1. Externe Ausgleichsmaßnahme A 1

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Es sind daher folgende externen Maßnahmen umzusetzen:

Gem. Idesheim, Flur 1, Flst 48 (Privateigentum, steht aber zur Verfügung):

- Neuanpflanzung von 10-12 Stk hochstämmigen Most-, Tafel- oder Wildobstbäumen
- Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Glatthaferwiese

Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist zu 100 % den neuen Baugrundstücken zugeordnet.

Die Maßnahme ist in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten errichteten Gebäudes im Satzungsgebiet umzusetzen.

2. Formalrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Maßnahmendurchführung selbst ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde, zu vereinbaren.

Beide Nachweise sind vor Satzungsbeschluss des B-Planes zu erbringen.

3. Artenschutz

Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchtmittel mit niedrigen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich empfohlen.

4. Bepflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. die §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
- b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
- c) Für die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen können folgende Arten (Vorkommensgebiet 4.1) verwendet werden:

Großkronige Bäume

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Aesculus x carnea (Scharlach-Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Marone), Ginkgo biloba (Ginkgo), Juglans regia (Walnuss), Maulbeerbaum (Morus alba oder Morus nigra), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)

Mittel- bis kleinkronige Bäume

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)

Strauchpflanzungen / Hecken

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)

Tafelobstbäume

Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR

Wildobstbäume

Ess-Kastanie (Castanea sativa), 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)

Wand- bzw. Mauerbegrünung

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis montana – in Sorten (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Jasminum nudiflorum (Winterjasmin), Parthenocissus tricuspidata oder P. quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum aubertii (Knöterich), Rosa spec. (Kletterrosen), Vitis vinifera (Hausrebe)

5. Gesundheitsschutz

Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP lokal ein hohes Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq/m}^3$) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Kluftzonen gebunden ist. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherren mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherren empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) 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 eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

6. Bodenschutz / Baugrund

- a) Im Geltungsbereich liegen sandig-schluffige Gesteinsschichten aus Dolomit und Mergel des Unteren Muschelkalk vor, die auch bei flachen Hangneigungen zu Rutschungen neigen können. Anzeichen von Hangrutschungen sind örtlich nicht zu erkennen, vorsichtshalber wird aber eine Überprüfung der Hangrutschgefährdung im Rahmen eines Baugrundgutachtens empfohlen.
- b) Es werden Baugrundgutachten (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
- c) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

7. 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.

8. Grundwasserschutz

- a) Grundwasser- / Hangwasserzüge sind nicht auszuschließen, daher wird empfohlen, auf tiefere Abgrabungen und Unterkellerung zu verzichten oder im Boden liegende Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu schützen.
- b) Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filter-schwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

9. Schmutzwasser/Oberflächenwasser

- a) Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist nicht zulässig.
- b) Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.

10. Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des US Flugplatzes Spangdahlem und des zivilen Flugplatzes Bitburg.

11. Immissionen

- a) Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen / Betrieben kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen kommen, die jedoch unter den gesetzlichen Richtwerten liegen.

- b) Durch den Verkehr der klassifizierten Straßen innerhalb des Ortsbereiches mit 50 km/h Richtgeschwindigkeit, kann es zu wahrnehmbaren, gesetzlich zulässigen Lärmimmissionen kommen.
- c) Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliches werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionschutzrechtlich 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 sind, 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. nächstgelegenes Wohnhaus), unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), 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.

12. Denkmalschutz

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, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigespflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

13. Ressourcenschutz

- a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf zu versehen und an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den VG-Werken anzuzeigen.

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem gedrosselten Überlauf zu versehen, der in den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann.

- b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

14. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

15. Straßenbeleuchtung / Straßenschilder

Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen ist gem. § 126 BauGB auf den Grundstücken zu dulden.

16. Klassifizierte Straßen

- a) Durch die geplante Bebauung darf die Entwässerung der klassifizierten Straße nicht beeinträchtigt werden.
- b) Den Entwässerungsanlagen der klassifizierten Straße dürfen gem. Vorgabe des Bau-
lastträgers keine Abwässer oder zusätzlichen Oberflächenwässer zugeführt werden.
- c) Die neuen Hauszufahrten müssen durch Vorlage von Detailplanungen mit dem LBM
Gerolstein abgestimmt werden.
- d) Im Bereich der Auffahrten auf die K 30 sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Mauern,
Hecken o.ä. dürfen die Sicht auf die Straße nicht behindern.

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen 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 dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht (*hier sind auf externen Flächen artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahme für den Verlust der im Biotopkataster erfassten Streuobstwiese als Gesamtbiotop festgelegt*) sowie zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

8 KOSTENSCHÄTZUNG

Es fallen keine öffentlichen Kosten für Erschließung, Ver- und Entsorgung bzw. Herstellung der grünordnerische / naturschutzfachliche Maßnahmen an.

9 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

9.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Idesheim hat in seiner Sitzung am **07.05.2019** den Beschluss und den klarstellenden Beschluss am 16.12.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich der Idenheimer Straße" gefasst.

Die Planbilligung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am **27.10.2020**

9.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung des Planvorhabens gem. **§ 3 (1) BauGB** wurde verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. **§ 13a (3) Nr. 2 BauGB** und die öffentliche Auslegung gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom **21.12.2020 bis einschließlich 25.01.2021** in der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land in Bitburg durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. **§ 4a (3) BauGB** wurde in der Zeit vom **17.05.2021 bis einschließlich 01.06.2021** in der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land in Bitburg durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

9.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 04.12.2020. Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde gewährt bis **25.01.2021**.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatssitzung vom 04.05.2021 in die Abwägung eingestellt wurden.

Aufgrund der Abwägungsergebnisse wurden planrelevante Änderungen der Textfestsetzungen vorgenommen, die eine erneute öffentliche Auslegung bedingten.

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. **§ 4a (3) BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 06.05.2021. Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde gewährt bis **01.06.2021**.

Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich auf redaktionelle textliche Ergänzungen zu den Hinweisen von der SGD Nord – Gewerbeaufsicht.

9.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der B-Plan wurde am **22.06.2021** – unter Abwägung der vorgebrachten Belange – vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "**Westlich der Idenheimer Straße**" der Ortsgemeinde Idesheim.

Ausfertigungsvermerk

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "**Westlich der Idenheimer Straße**" der Ortsgemeinde Idesheim.

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates war, übereinstimmt.

Idesheim, 24.02.2021

gez.

(S)

**Werner Kreinz
(Ortsbürgermeister)**