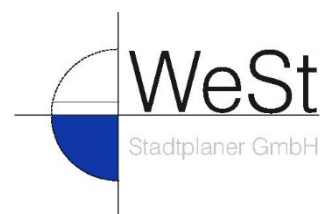


2020

Bebauungsplan ‚Auf Reissenmauer‘ – 2. Abschnitt Ortsgemeinde Metterich

Satzungsexemplar
August 2020





Inhalt

1	Erfordernis der Planung	3
2	Lage im Raum	5
3	Vorgaben übergeordneter Planungsebenen	6
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Region (RROP) Trier, Ausgabe 1995	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4	Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
4.1	Nutzung	8
4.2	Verkehr	8
5	Städtebauliche Planungs(leit)ziele	8
6	Grundzüge der Planung	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Verkehr	9
6.3	Grünordnung	9
7	UMWELTRELEVANTE BElange	9
7.1	Erstbewertung	9
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
7.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
7.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
7.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	15
8	Begründung der Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	15
8.1	Art der baulichen Nutzung	15
8.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
8.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	17
8.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
8.6	Private Grünflächen „Dauerkleingärten	18
8.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19



10 Ausführungen zur technischen Infrastruktur	19
10.1 Wasserversorgung	19
10.2 Abwasser	19
10.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung	19
10.4 Stromversorgung	19
11 Bodenordnung	19
12 Textfestsetzungen	20
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	20
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO	21
C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen	22
D. Pflanzenlisten	23
E. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften	25

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Metterich beabsichtigt, aufgrund einer konkreten Nachfrage die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Hierzu sollen in dem Bereich „Auf Reissenmauer“ - 2. Abschnitt zwei Grundstücke der Flur 15 Nr. 14 teilweise und 16, welche derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden, für eine wohnbauliche Nutzung erschlossen werden.

Für diesen Teilbereich der Ortsgemeinde liegt ein konkretes Bauinteresse vor. Die Bauherren möchten an dieser Stelle ihr Bauvorhaben verwirklichen, da das Grundstück in Familienbesitz ist. Eine Alternativfläche kommt deshalb nicht in Frage. Die Außenbereichsfläche soll im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) einbezogen werden.

Grund hierfür ist, dass eine bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Parzelle teilweise einer Wohnbebauung für den Eigenbedarf zugeführt werden soll. Insgesamt ist die Beanspruchung einer etwa 2.043 m² großen Teilfläche als Wohnbaugrundstück vorgesehen. Die Privilegierungstatbestände des § 35 (1) BauGB liegen nicht vor. Eine Anwendung des § 35 (2) BauGB scheidet aus, da dem Vorhaben öffentliche Belange wie etwa die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land als Fläche für die Landwirtschaft grundsätzlich entgegenstehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen werden.

Die Anwendung des § 13 b BauGB ermöglicht es der Ortsgemeinde Mettreich im vorliegenden Planungsfall, eine einzelne Außenbereichsfläche zu überplanen. Es handelt sich um eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird.



Das Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. So sind die in unmittelbarer Nachbarschaft des Außenbereichsgrundstücks liegenden Grundstücke bereits bebaut und die Erschließung ist über einen Wendehammer der Straße ‚Auf Reissenmauer‘ bereits im Bebauungsplan ‚Auf Reissenmauer‘ aus dem Jahr 2002 festgesetzt und auch baulich umgesetzt worden.

Durch die Planung entsteht eine Ortsabrundung, die im Rahmen des Ursprungsplan bereits angedacht war. **Die Investoren waren bestrebt, auch noch die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke zu einer städtebaulich sinnvollen Gesamtabrundung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinzubeziehen. Die Grundstückseigentümer haben aber kein Interesse gezeigt. Darüber hinaus möchte die Ortsgemeinde zunächst keine Entwicklung in diesem Bereich forcieren, da noch freie Baugrundstücke im Neubaugebiet „Auf dem Kirchengraben“ vorhanden sind. Durch die Festsetzung einer 5,0 m breiten Zufahrtsmöglichkeit besteht aber zukünftig die Möglichkeit die Flächen bei Bedarf zu entwickeln. Zur Ortsabrundung werden die angrenzenden Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im Bebauungsplan festgesetzt.**

Nur solche BPläne unterfallen § 13b, deren Wohnbauflächen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und – wie die Überschrift des § 13b verdeutlicht – im Außenbereich (§ 35) liegen. Im Zusammenhang bebaute Ortsteile sind nicht nur die unbeplanten Ortsteile nach § 34, sondern auch die nach § 30 zu beurteilenden Flächen innerhalb der Ortsteile, wenn sie tatsächlich bebaut sind (so Begr. RegE BT-Drs. 18/10942 S. 47, allg. Meinung, vgl. Krautzberger ZfBR 2017, 644).

Ein Bebauungszusammenhang liegt nach der Rspr. des BVerwG vor, wenn die tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener baulicher Lücken den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt. Der in § 13b geforderte räumliche Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil schließt nicht aus, dass zwischen dem Ortsteil und dem Plangebiet eine Erschließungsstraße oder eine wohnungsnah Grünfläche liegt, denn derartige Nutzungen würden auch innerhalb des Ortsteils den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen. Generell kann für die Feststellung, ob sich das Plangebiet an den bebauten Ortsteil anschließt, auf die Kriterien des Bebauungszusammenhangs zurückgegriffen werden (so auch Sparwasser BWGZ 2017, 896). Jedoch reicht ein lediglich sachlicher Zusammenhang mit dem Ortsteil nicht aus. Vielmehr muss es sich um räumlich anschließende Arrondierungsflächen des bebauten Bereichs handeln (so Jaeger in BeckOK zum BauGB, § 13b Rn. 4).

Über den räumlichen Anschluss hinaus verlangt das Gesetz keine weitere Verknüpfung zwischen dem bebauten Ortsteil und der zu beplanenden Fläche. Weder muss die Planungsfläche von der Bestandsbebauung geprägt werden, noch wird ein Anschluss an ein Wohngebiet gefordert. Insoweit gelten die allgemeinen Abwägungsgrundsätze für das Aneinandergrenzen verschiedener Gebietstypen (vgl. hierzu: Brügelmann/Scharmer BauGB § 13b Rn. 16-19).

Das Grundstück wird, wie bereits dargestellt, über die Straße ‚Auf Reissenmauer‘ erschlossen. Dementsprechend ist die Ausrichtung der Bebauung entlang dieser Erschließungsstraße erfolgt.



Mit der Einbeziehung nur einer einzelnen Außenbereichsfläche berücksichtigt der Bebauungsplan das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach soll nur eine „einzelne“ Außenbereichsfläche einbezogen werden, die unmittelbar bebaut wird.

Das Plangebiet liegt nördlich des Baugebietes „Auf Reissenmauer“. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und damit auch die Flächen für ein neues Wohnbaugrundstück haben eine Größe von ca. 0,2 ha.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Metterich und überplant landwirtschaftliche Flächen.

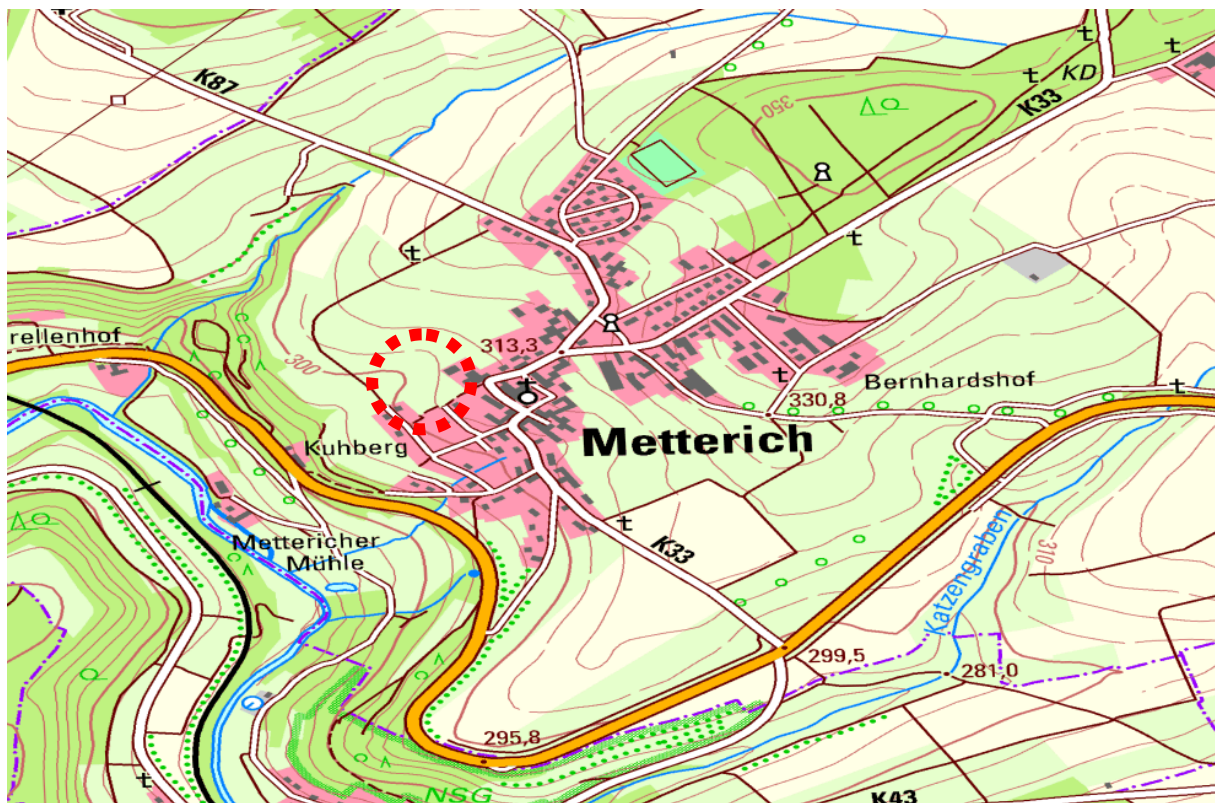


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal RLP

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Bebauung des Neubaugebietes „Auf Reissenmauer“ umschlossen. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Streuobstwiesen an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN REGION (RROP) TRIER, AUSGABE 1995

Der RROP nennt als besondere Funktion für die Ortsgemeinde Metterich lediglich die Landwirtschaft (L) und stellt das Plangebiet zudem als Fläche für die Landwirtschaft dar.

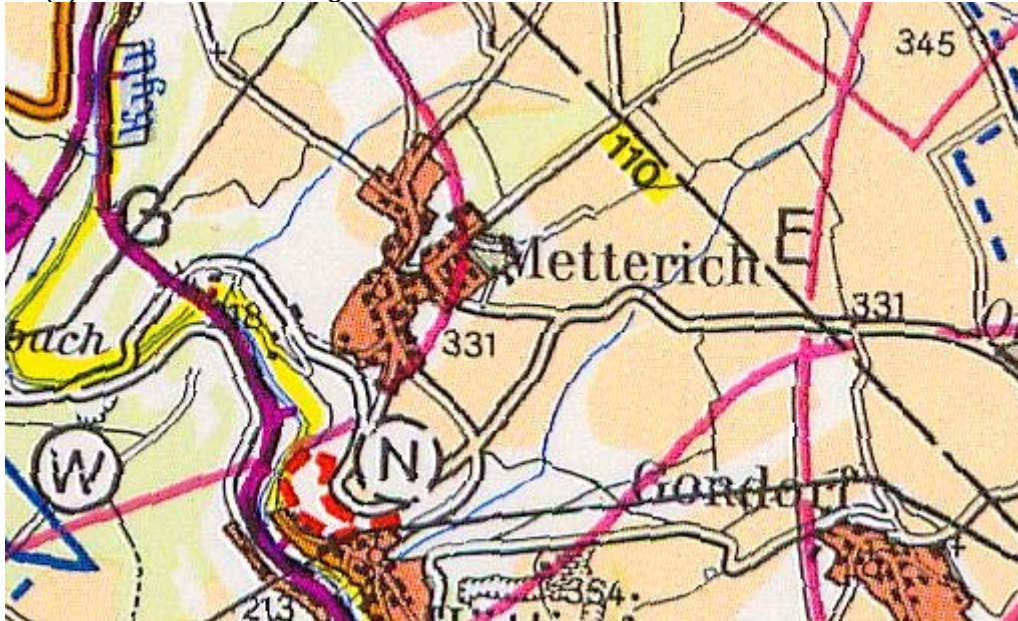


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP Trier, 1995

Im Entwurf des regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014 – sind die Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die Ortsgemeinde hat die besondere Funktion Landwirtschaft (L).

Besondere Funktion Landwirtschaft Z 42

Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft auch für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. ...

G 43 In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.



Begründung/Erläuterung:

Die Ortsgemeinde greift auf landwirtschaftliche Nutzflächen in einer Größenordnung von 0,2 ha zurück. Die Ertragsmesszahl (Ackerzahl) liegt zwischen 41 – 60. Da hier derzeit nur extensiv genutzte Flächen herangezogen werden mit einer geringen Flächengröße, sieht die Gemeinde keine Schwächung der Landwirtschaft.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Bitburger Land stellt für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen dar.

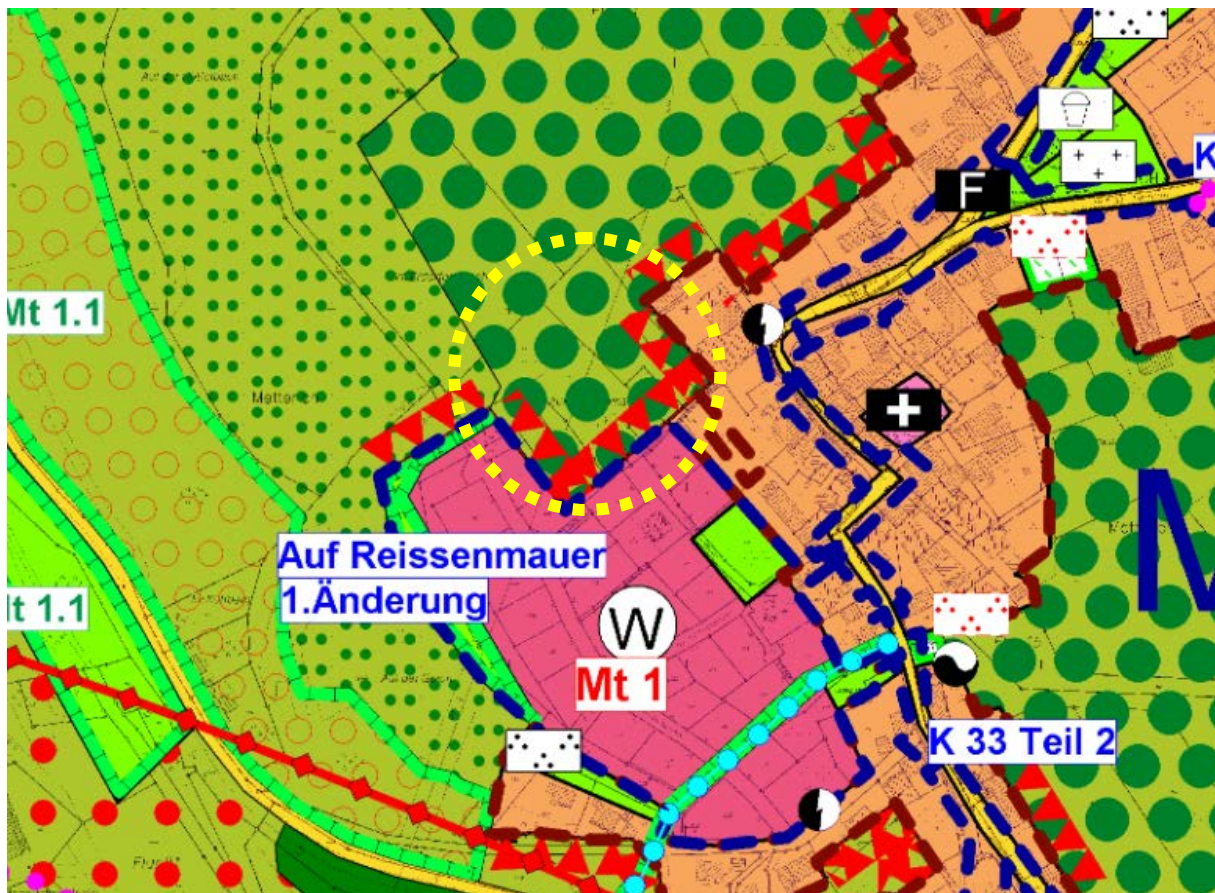


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 NUTZUNG



Abbildung 4: Luftbild, Quelle Geoportal RLP

Der zu beplanende Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. (siehe Luftbild).

4.2 VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Straße ‚Auf Reissenmauer‘ an das örtliche Straßennetz angebunden. Der Wendehammer endet unmittelbar an der Grundstücksgrenze.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung des neugebildeten Grundstückes,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,



- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Auf einem Teilbereich des Grundstückes 14 ist ein Wohnhaus geplant.

6.2 VERKEHR

Die Erschließung ist über vorhandene Wohnstraßen gesichert.

6.3 GRÜNORDNUNG

Zielvorstellungen im Baugebiet

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge zurück. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. um ehemalige Gärten. Höherwertige Biotope werden für die Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen randlichen Eingrünungen und innere Durchgrünungen kommt es zu einer gewissen Aufwertung aller Schutzgüter und gleichzeitig zu einer Qualitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der Außengrenzen des Gebietes,
- Erhaltung der Dauerkleingärten im Plangebiet,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets,
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

7 UMWELTRELEVANTE BELANGE

7.1 ERSTBEWERTUNG

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.



Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	LANIS Auskunftssystem Ortsbesichtigung
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Ortsbesichtigung
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---



§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Eingriffsbilanzierung

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Bewertung erkennbar Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Flora und Fauna

Durch die Planung wird in eine intensiv genutzte Ackerbaufläche sowie durch ehemalige Nutzgärten, nun Wiesen, mit einzelnen Laubgehölzen Flächen eingegriffen die hinsichtlich ihrer Biotopqualität insgesamt von mittlerer Bedeutung ist.

Es werden keine höherwertigen Gehölzbereiche oder sonstige höherwertige Biotopstrukturen in Anspruch genommen, die essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen (vgl. hierzu auch Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Planungsbüro Valerius, Mai 2018).

Das Satzungsgebiet wird bereits heute durch verschiedene Nutzungen anthropogen beeinträchtigt (Landwirtschaft).

Das Plangebiet dient für einzelne Individuen als Nahrungshabitat. Von einer Funktion als faunistische Ruhe- und Fortpflanzungsorte ist wegen der Grünlandbewirtschaftung nicht auszugehen, da ein störungsfreier Aufenthalt von Tieren nicht anzunehmen ist.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Falle der Bebauung keine lokalen Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Weiterhin bestehen aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

Im Falle der dargestellten Entwicklung wird es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung oder Zerstörung der Population faunistischer Arten kommen, zumal in räumlicher Nähe Ausweichmöglichkeiten in gleicher bzw. mit höherer Qualität zur Verfügung stehen.



Vorkommende Arten können während der Baumaßnahme in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsräumen mit vergleichbaren Biotopqualitäten ausweichen, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung potenziell betroffener Arten abzuleiten ist.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung und der beabsichtigten Begrünung innerhalb des Plangebietes keine erhebliche Verschlechterung der Biotopqualität entsteht.

Es bedarf keiner weitergehenden artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Geologie / Boden

Bestand:

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht die im Satzungsgebiet gelegene Fläche als Produktionsfläche dauerhaft verloren.

Als Lebensraum für Flora und Fauna weist das Schutzgut aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Ackerbau keine hohe Wertigkeit auf.

Die vorhandene Nutzung des Standortes hat zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt. Diese äußern sich im

- **Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser, allerdings nur temporär beschränkt auf die Zeit der Mahd,**
- **Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung),**

Mit dem Erlass der Satzung werden für das Schutzgut Boden ein dauerhafter Entzug und eine Flächenversiegelung erfolgen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt.

Durch die vorliegende Planung wird nunmehr eine dauerhafte Bebauung erfolgen. Die wesentlichen Konsequenzen sind:

- **Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,**
- **Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,**



- **potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,**
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss

Wie beim Schutzgut Boden werden mit dem Erlass der Satzung für das Schutzgut Wasser ein dauerhafter Entzug und ein Versiegelungsgrad erfolgen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Klima / Luft

- Bedingt durch die „kleinräumige“ Inanspruchnahme hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion angrenzender Siedlungsbereiche,
- Temporäre Geruchsbeeinträchtigungen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen (Aufbringen von Gülle, Mist).

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Landschaft

Bestand:

Die künftige Ortsrandlage bewirkt für das Plangebiet insbesondere aus nördlicher Richtung eine Einsehbarkeit.

Im Westen, Norden und Osten ist die Einsehbarkeit des Plangebiets durch die vorhandene Bebauung und die Topographie weitestgehend kaschiert.

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Siedlungsfläche in gewisser Art und Weise vorbelastet.

Im Plangebiet selbst sind wenige Gehölze vorhanden, die diese Beeinträchtigungen kaschieren bzw. mindern könnten.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung weist die Fläche wegen ihrer Lage nicht auf.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich



7.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne den Erlass der Satzung ist das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Bauliche Vorhaben könnten entweder als privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB oder aber als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Wahrscheinlich wäre die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung mit den sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen (Verdichtung, Schadstoffeintrag, fehlen naturnaher Strukturen).

7.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Durchführung der Planung treten die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auf.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden, wobei jedoch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild unvermeidbar sind.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich im Wesentlichen durch Beeinträchtigungen der neu hinzukommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft.



7.5 MÖGLICHKEITEN VON VERMINDERUNG, VERMEIDUNG, AUSGLEICH UND ERSATZ

Für die Ebene des Bebauungsplans sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung umzusetzen:

1. Boden:

- Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenporenvolumens.

3. Landschaftsbild:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des künftigen Baugrundstücks,
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Satzungsgebietes,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO im Rahmen der anstehenden Baugenehmigung.

4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen des künftigen Grundstücks zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

- Umsetzung der in den Kapiteln 6 und 7 aufgezeigten Maßnahmen

8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Textfestsetzungen orientieren sich am Stammpplan „auf Reissenmauer“, damit das geplante Gebäude städtebaulich in das Gesamtgebiet eingebunden wird.

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.



Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vor diesem Hintergrund sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Eine wesentliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Zulässigkeit von Läden ist die „gebietsversorgende“ Funktion. Dies bedeutet, dass eine Einrichtung mit einer über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion und einem übergebietlichen Einzugsgebiet nicht zulässig ist. Somit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen weiter eingeschränkt bzw. auf die dienende Funktion für das Gebiet reduziert.

Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als Konsequenz aus der o.a. Rechtsprechung für unzulässig erklärt. Abgesehen davon würde das Plangebiet insbesondere für die Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).

8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

Traufhöhe

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Am topographisch höchstgelegenen Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche darf die **Traufhöhe 4,75 Meter** nicht überschreiten.

Firsthöhe

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.



Die Firsthöhe darf insgesamt 9,00 Meter über dem mittleren natürlichen Geländeniveau, bemessen um die Gebäudeaußenkanten verlautend, nicht überschreiten.

Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für das direkte Umfeld untypisch ist.

8.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt“ erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung des Grundstückes soll auch die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die gewählten Orientierungswerte räumen den künftigen Bauherren und den vorhandenen Betrieben einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Baukörper ein und sind auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

8.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert.



8.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von drei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

8.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN „DAUERKLEINGÄRTEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen werden, entsprechend dem Bestand, als Dauerkleingärten festgesetzt.

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

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO) zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- Randliche Eingrünung
- Innere Durchgrünung

Die artenschutzrechtliche Bewertung des Planungsbüros Valerius vom Mai 2018 kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

„Es kann festgehalten werden, dass der Planungsraum aufgrund der unterschiedlichen und intensiven Nutzungen als temporäres Nahrungshabitat, jedoch nicht als Rückzugs-, Brut- und Fortpflanzungshabitat genutzt wird. Somit stellt der Planungsraum zum jetzigen Zeitpunkt keine Fläche dar, die im Falle der o.g. Entwicklung zu einer erheblichen und nachhaltigen Schädigung oder Zerstörung der Population faunistischer Arten führt.

Das an den Planungsraum angrenzende Untersuchungsgebiet wird durch verschiedene Nutzer unterschiedlich stark frequentiert. Dadurch ist eine kontinuierliche Lärm- und Bewegungsunruhe im Plangebiet gegeben.

Alle Arten können während der Baumaßnahme in den unmittelbar angrenzenden und störungsärmeren Landschaftsräumen mit vergleichbaren oder besseren Biotopqualitäten ausweichen, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung potenziell betroffener Arten abzuleiten ist.

Der Planungsraum weist keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Es bestehen weiterhin, aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.



Aus landschaftsplanerischer Sicht führt eine Bebauung des Plangebietes zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten. Daher steht einer Bebauung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es bedarf keiner vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) gemäß § 44 BNatSchG.“¹

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ein wichtiges Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die ein wesentlicher Beitrag zu einem harmonischen Eindruck leisten kann.

Die Dachneigungswinkel von 30° bis 42° sowie die Regelungen zur Dacheindeckung und der Dachaufbauten dienen der Einbindung der Gebäude in das Ortsbild.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das Umfeld keine klaren Gestaltungsmerkmale vorgibt, die eine Beschränkung auf eine gewisse Formen- oder Farbensprache erlauben.

10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

10.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

10.2 ABWASSER

Das Schmutzwasser soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes entsorgt werden.

10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Es ist beabsichtigt die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Erweiterung des örtlichen Trenn-Systems zu realisieren.

10.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

11 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

¹ Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Planungsbüro Valerius, Dorsel, Mai 2018



12 TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgesetzt.

Traufhöhe

Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Am topographisch höchstgelegenen Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche darf die Traufhöhe 4,75 Meter nicht überschreiten.

Firsthöhe

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

Die Firsthöhe darf insgesamt 9,00 Meter über dem mittleren natürlichen Geländeniveau, bemessen um die Gebäudeaußenkanten verlaufend, nicht überschreiten.



3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss sämtlicher Grundstückszufahrten, -zuwegungen und -Zugänge sowie straßenseitig angeordneter Stellflächen eines jeden Baugrundstückes an die Öffentliche Verkehrsfläche darf zusammengekommen eine Breite von 6,00 Metern nicht überschreiten.

6 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,00 Meter zurückgesetzt werden.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf drei Wohnungen begrenzt.

8 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder als versetzte Pultdächer auszuführen.

Pultdächer und Flachdächer sind zusätzlich zulässig auf Nebengebäuden, Garagen und auf Anbauten sowie als Vordächer.



Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die zugelassene Dachneigung für Hauptgebäude 30° bis 42°.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegeln und Dachpfannen in roter und schwarzer sowie Schiefer in dunkler Färbung entsprechend - RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blaßbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

Zusammenhängende Dächer und Dachteile müssen einheitlich in Material und Farbe gedeckt werden.

Dachaufbauten

Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis maximal 2,00 Meter Breite (Außenmaß) zulässig.

Die Gauben müssen mindestens 1,50 Meter von der Giebelseite entfernt sein. Die Addition aller Gaubenbreiten (Außenmaß) pro Dachseite darf maximal 2/3 der Firstlänge betragen.

Fassadenbündige Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade (jeweils Außenmaß) nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50 Meter von den freistehenden Giebelseiten entfernt sein.

Die Dacheindeckung der Aufbauten ist in Farbe und Material dem Hauptdach entsprechend auszuführen.

Außenwände und Wandöffnungen

Die Gestaltung von Außenwänden sowie Fassadenverkleidungen sind ausschließlich unter Verwendung unglasierter Materialien zulässig. Holzblockhäuser in voll sichtbarer Stammbauweise sind nicht zulässig.

Gestaltung der Freiflächen

Mit dem Bauantrag oder der Bauanzeige ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, insbesondere mit Aussagen zur Regenwasserrückhaltung und Gestaltung dieser Anlagen, auf der Basis des Bebauungsplans einzureichen, der mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Bauanzeige oder Baugenehmigung wird.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

- 1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten nach Vorgabe der Pflanzlisten (siehe Gliederungspunkt D) der Planurkunde) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

- 2 Auf den mit dem Kennbuchstaben A gekennzeichneten privaten Grünflächen ist eine flächige Bepflanzung im Verband 1,20 m x 1,20 m mit heimischen Laubgehölzen der Pflanzenliste unter Punkt D mit einem Baumanteil von maximal 10 % anzulegen.
- 3 Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist zu minimieren und durch ein naturnahes Regenwassermanagement in den Kreislauf zurückzuführen.

Hierzu

- ist die Versiegelung und Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren;
- sind bei notwendigen Befestigungen (Öffentliche Fußwege, Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen der unbebauten Grundstücke) wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden;
- ist der Einsatzbereich schwerer Baumaschinen auf den der Straße zugewandten Teil der Grundstücke zu beschränken (Baufeldbegrenzung);
- ist das durch Versiegelung und Überbauung anfallende Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden mit einem Volumen von 50 Litern pro m² Dachfläche/befestigte Fläche auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Evapotranspiration).
Um Im Falle der Vollerfüllung ein Abfließen zum Unterlieger zu vermeiden, sind die Mulden mit einem Überlauf zu versehen, der entsprechend der wasserwirtschaftlichen Vorplanung an die nächst angrenzende festgesetzte Grünfläche oder an die Straßenentwässerung anzuschließen ist.

Die festgesetzten Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in der ersten Pflanzperiode nach Errichten der Baukörper durchzuführen. Zum Zeitpunkt des Anschlusses der Niederschlagsentwässerung an die Rückhalte- und Versickerungsmulden müssen diese voll funktionsfähig, d. h. sie müssen korrekt dimensioniert, die Sohle muss vollständig eben, der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt und die Vegetationsdecke geschlossen sein. Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb von drei Jahren nach Erschließungsbeginn abzuschließen.

D. Pflanzenlisten

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen folgende Arten verwendet werden:

Landschaftsgehölze	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>



Grauerle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Comus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Zierapfel	Malus
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehndorn	Prunus spinosa
Gemeine Birne	Pyrus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Faulbaum	Rhamnus frangola
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Auf den privaten Grünflächen sollen hiervon wegen möglicher Verschattungen überwiegend Sträucher und weniger Bäume verwendet werden (max. Bäume 2.-3. Ordnung). Außerdem können auch Gartengehölze bzw. Obstbäume verwendet werden.

Gartengehölze	
Botanischer Name	Deutscher Name
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Syringa spec.	Flieder
Weigelia spec.	Weigelia
Rosa spec.	Strauchrosen
Deutzia magnifica	Deutzia
Malus spec.	Zierapfel
Kerria japonica	Kerrie, Ranunkelstrauch

Obstgehölze (für Höhenlage geeignet)

Apfel:

Baumanns Renette, Bohnapfel, Goldrenette von Blenheim, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Luxemburger Renette, Maunzenapfel, Mosel-Eisenapfel, Nordhausen, Roter Eiserafel, Schafsnase, Weißer Trierer, Wiltshire, Winterrambour

Birnen:



Eichbirne, Gelbmöstler, Gehlerts Butterbirne, Luxemburger Mostbirne, Nägelsches Brennbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Pastorenbirne, Pleiner Mostbirne, Rotbirne, Schweizer Mostbirne, Siegessicher Mostbirne, Stuttgarter Geishirtle, Weilersche Mostbirne

Zwetschen und Mirabellen:

Bühler Zwetsche, Eifeler Mirakose, Hauszwetsche, Wangenheim

Kirschen:

Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel

Walnuß:

Walnuß Sämling Nr. 26

Edeleberesche:

Rosina Edleberesche

E. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Bauformen

Die regional- oder ortstypischen Bauformen sind bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung zu berücksichtigen, wiederaufzunehmen oder fortzuführen. Das Baugebiet ist durch Ein- und Durchgrünung gemäß Planzeichnung landschaftsgerecht nezugestalten.

2. Stammumfang der Bäume

Der Stammumfang der anzupflanzenden Einzelbäume und führenden Gehölze soll mindestens 12-14 cm betragen. Pflanzdichte und Pflanzabstände sind den Pflanzschemata im landespflegerischen Planungsbeitrag des Bebauungsplans „Auf Reissenmauer“ zu entnehmen.

3. Nutzung des Niederschlagswassers

Das gesammelte Niederschlagswasser sollte bevorzugt ergänzend zur Gartenbewässerung oder im Haushalt verwendet werden (Trinkwassersubstitution).

4. Denkmalpflegerische Funde

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlungen beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Denkmalpflege zu informieren.

5. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

6. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

7. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikati-



onslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

8. Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.
9. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.
10. Gehölzrodungen:
Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss das gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. im Zeitraum Oktober bis Ende Februar d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Metterich, den 07.10.2020

gez. Streit DS
Peter Streit, 1. Ortsbeigeordneter