

**h o g n e r .**

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

# **BEBAUUNGSPLAN der Ortsgemeinde Neidenbach**

## **Teilgebiet "NICKELSHOF"**

### **BEGRÜNDUNG – TEIL 1 Städtebau**

gem. § 2 a, Satz 2, Nr. 1 BauGB

aktueller Stand: 25.04.2018

F a s s u n g  
gemäß Satzungsbeschluss

## 0. INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
1.1 Angaben zur Lage im Raum .....	1
1.2 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung .....	1
<b>2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>2</b>
2.1 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	2
2.2 Planungsalternativen .....	3
2.3 Lage und Abgrenzung der Planung .....	3
<b>3 Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen</b> .....	<b>4</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	4
3.3 Naturschutz .....	4
3.4 Umweltschutz .....	4
3.5 Sonstige Planungen / Nutzungen / Schutzgüter .....	5
3.5.1 Landwirtschaft / Forstwirtschaft .....	5
3.5.2 Anbaufreie Zonen .....	5
3.5.3 Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten .....	5
3.5.4 Archäologie / Denkmäler / Kulturgüter .....	5
3.5.5 Eigentumsverhältnisse .....	5
<b>4 Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan</b> .....	<b>6</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	6
4.2 Städtebauliches Konzept .....	6
4.3 Wasserwirtschaftliches Konzept .....	6
4.4 Ver- und Entsorgung .....	7
4.5 Verkehrskonzept .....	7
4.7 Erläuterungen zu den Festsetzungen .....	7
4.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
4.5.4 Verkehrsflächen .....	10
4.5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
4.5.6 Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ..	11
4.5.7 Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen .....	11
4.5.8 Hinweise .....	12
<b>5 Flächenbilanz und Kostenschätzung</b> .....	<b>16</b>
5.1 Flächenbilanz .....	16
5.2 Kostenschätzung .....	16
<b>6 Verfahren und Abwägung</b> .....	<b>17</b>
6.1 Aufstellung .....	17
6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit .....	17
6.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	17
6.4 Satzungsbeschluss .....	17

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:           Übersichtslageplan des Plangebietes (ca. M 1:25.000) .....	1
Abb. 2:           Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung (ca. M 1:2.000) .....	3

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 ANGABEN ZUR LAGE IM RAUM

Die Ortsgemeinde Neidenbach liegt im Norden der Verbandsgemeinde Bitburger Land (Eifelkreis Bitburg-Prüm). Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nickelshof" beschlossen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nutzung von bestehenden Gebäuden (Nickelshof 1 und 2) im baurechtlichen Außenbereich nordöstlich des Ortslagenbereiches *Neidenbach* geschaffen werden.

**Die Planung hat keinen Länder grenzüberschreitenden Charakter.**

**Abb. 1: Übersichtslageplan des Plangebietes (ca. M 1:25.000)**



### 1.2 ERGEBNIS DER VEREINFACHTEN RAUMORDNERISCHEN PRÜFUNG

Mit Datum vom 15.01.2016 hat die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung wie folgt zusammengefasst:

- *Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den besonderen Funktionen Wohnen sowie Freizeit / Erholung.*
- *Die Erschließung ist gesichert.*
- *Strom- und Trinkwasserversorgung sowie Müllabfuhr sind gesichert.*
- *Die Abwasserentsorgung erfolgt über private Abwassersammelgruben.*
- *Eingriffe in Natur und Landschaft sind als gering einzustufen, da keinen neuen baulichen Anlagen entstehen.*

*Sofern die in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken mit in die Planung einfließen, stehen dem Vorhaben keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.*

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung der VrP getroffenen Äußerungen bezogen sich auf:

- ⇒ *Gefährdung durch zu geringen Waldabstand; privatrechtliche Vereinbarung zw. Hauseigentümer und Waldbesitzer zur Freistellung von Haftungsansprüchen erforderlich (Forstamt Bitburg)*
- ⇒ *Sicherung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung; Beteiligung der VG-Werke (SGD Nord, RS WAB Trier)*
- ⇒ *Beachtung des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (KV Bitburg-Prüm, UDB)*

## 2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

### 2.1 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gebäude im Bereich "Nickelshof" (Gem. Neidenbach, Flur 2, Flst. 55 und 125) sind räumlich und funktional nicht an die vorhandene Siedlungsstruktur angebunden (aber historisch gewachsen) und in den Nutzungen wie folgt bauplanungsrechtlich einzustufen:

- |              |  |
|--------------|--|
| Nickelshof 1 | ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohngebäude ( <i>Bestandsschutz</i> ) und neuer Garage ( <i>baurechtlich genehmigt</i> ) |
| Nickelshof 2 | genehmigtes Ferienhaus ( <i>Wohnbaunutzung aktuell unzulässig; keine größeren baulichen Erweiterungen genehmigungsfähig</i> )        |

Das Gebäude Nickelshof 2 – wurde den derzeitigen Eigentümern - unter fachlicher Beratung und Vermittlung eines Immobilienmaklers - als Wohnhaus angeboten. Die junge Familie wollte hier unter gesunden Lebensverhältnissen wohnen und sich die berufliche Existenz mit dem Ausbau einer bereits bestehenden Versicherungsmakler-Agentur (*kein bis geringer Publikumsverkehr: Kunden kommen derzeit überwiegend aus dem Raum Köln; Versicherungsmakler besuchen i.d.R. die Kunden in deren Wohn- oder Betriebsumfeld*) sichern.

Die Erklärungen des Alt-Eigentümers und des Maklers sowie die baurechtlichen Genehmigungen für den Umbau des Wohngebäudes und die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Nickelshof 1, haben die Interessenten nicht daran zweifeln lassen, dass die wohnbauliche / gewerbliche Nutzung des Gebäudes Nickelshof 2 ebenfalls möglich sei.

Erst im Rahmen des notariellen Abschlusses des Kaufvertrages wurden die neuen Besitzer auf die Unrechtmäßigkeit einer geplanten Nutzung als Dauerwohnung aufmerksam gemacht. Die Versuche, die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus über eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu erreichen, scheiterten. Eine Rückabwicklung des Kaufvertrages war dann letztendlich aus verschiedenen Gründen nicht mehr möglich.

Sowohl Ortsgemeinde als auch Verbandsgemeinde wollen junge Familien in der Ortsgemeinde halten bzw. neuansiedeln, um u.a. die Altersverteilung der Bevölkerung sozial gerecht zu erhalten und unterstützen dementsprechend den Antrag der Fam. Göm /Nickelshof 2) auf Umnutzung des Ferienhauses zu einem Wohnhaus.

Da im vorliegenden Fall neben dem Wohnen auch noch eine gewerbliche Nutzung angestrebt ist, sehen die betroffenen Kommunen auf Antrag der neuen Hauseigentümer hinreichend Handlungsbedarf, um die Voraussetzungen zum "Wohnen und Arbeiten" im Nickelshof 2 für die junge Familie zu schaffen und begründen dies wie folgt:

- Die Einbeziehung von sich im Außenbereich entwickelten Wohnstellen unterschiedlichster Ausprägung und Ausdehnung in den Flächennutzungsplan bzw. die baurechtliche Sicherung durch Bebauungsplan sind keine außergewöhnlichen oder einmaligen Planungen mit Alleinstellungsmerkmal. Gleiches gilt für die Umwandlung bisheriger Ferienhäuser in Wohngebäude.  
Im vorliegenden Fall wird nicht nur ein Ferienhaus in die Planung einbezogen, damit eine Umnutzung als Wohn- und Geschäftshaus erfolgen kann, sondern auch ein Wohnhaus mit Bestandsschutz, das aktuell als Feriendomizil genutzt wird. Insoweit ergibt sich mit der Überplanung keine wesentlich neue städtebauliche Situation.
- Die Erschließung des baurechtlich als Wohnhaus anerkannten Nickelshof 1 erfolgt bereits bisher über einen asphaltierten Wirtschaftsweg, über den auch die Erschließung des Nickelshof 2 erfolgen kann. Die rechtliche Sicherung erfolgt über Sondernutzungsverträge mit der Ortsgemeinde.
- Strom- und Trinkwasserversorgung bzw. Müll- und Wertstoffabfuhr sind gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt gem. Konzeption der VG-Werke über private Abwassersammelgrube bzw. Kleinkläranlage.
- Ausweislich der im Umweltbericht dargestellten Umweltbelange sind keine über das Naturschutz- und Umweltrecht hinausgehenden erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten.

- Es werden keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland in Bauland umgewandelt (§ 1a Abs. 2, S.2 BauGB).
- Neidenbach wird gem. ROPneu als Ortsgemeinde mit der besonderen Funktion "Wohnen" die Aufgabe haben, Wohnbauflächen vorzuhalten und daher auch über den Eigenbedarf hinaus Bauflächen zu entwickeln.

**Der geplante städtebauliche Erweiterungsbereich liegt baurechtlich im Außenbereich, weshalb sich die Ortsgemeinde dazu entschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen und bei der Verbandsgemeinde Bitburger Land den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes zu stellen. Beide Bauleitverfahren sollen im Parallelverfahren abgewickelt werden.**

**Die Sicherung der Wohnbaunutzung und der moderaten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten von zwei Gebäuden im bisherigen Außenbereich stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde keinen unangemessenen Umfang im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde dar.**

## 2.2 PLANUNGALTERNATIVEN

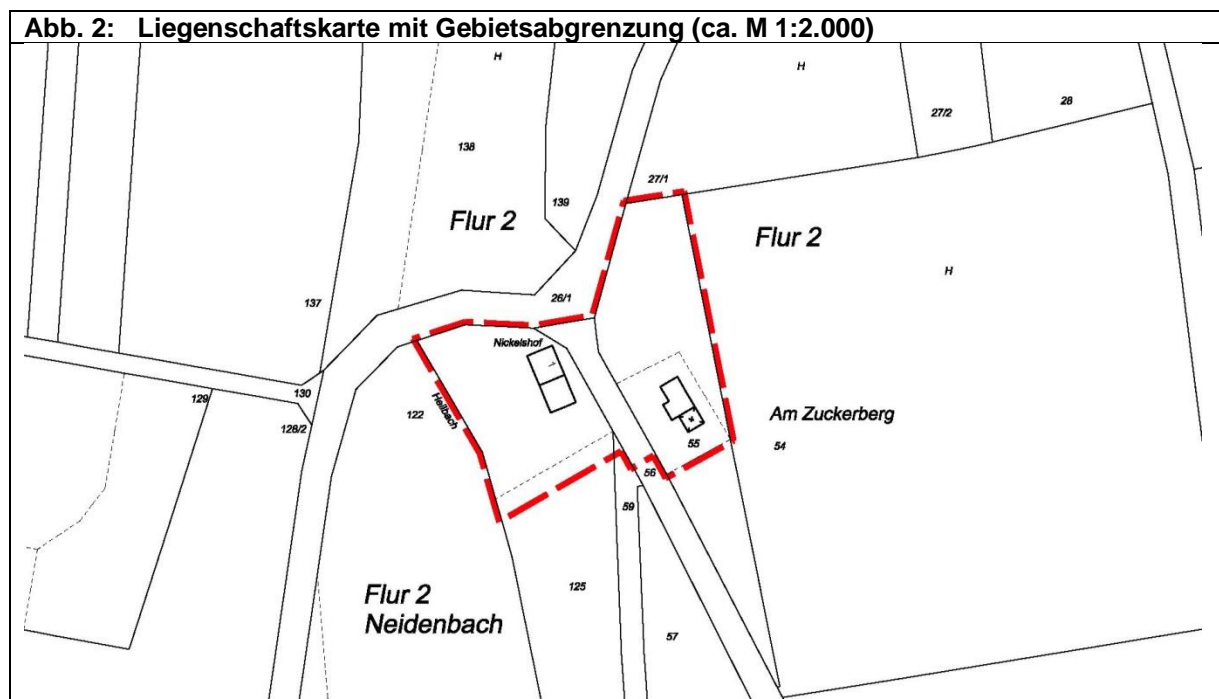
Als Planungsalternative steht lediglich die "Nulllösung" im Raum.

Dies würde aber wohl aufgrund der bisher bereits angefallenen Kosten für Notar, Architekt und Kaufmaßnahmen eine Privatinsolvenz der Antragsteller nach sich ziehen, was nicht im Sinne der Ortsgemeinde ist.

## 2.3 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst ca. **3.635 m<sup>2</sup>** auf der Gemarkung **Neidenbach: Flur 2 Flurstücke 55 tlw., 56 tlw. und 125 tlw.**

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Bebauungsplandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen, eine Übersicht ist in der nachfolgenden Abb. 2 dargestellt.



### 3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

---

#### 3.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

---

Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wurden in einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung bestätigt (s. Kap. 1.2)

- ⇒ Laut **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) liegt das Plangebiet am Rand eines Bereiches mit großräumig bedeutsamem Freiraumschutz und innerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche für "Grundwasserschutz", "Erholung und Tourismus" und "Forstwirtschaft".
- ⇒ Gem. des aktuell noch verbindlichen **ROPI** der Region Trier (ROP 1985) liegt das Plangebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.  
Das Plangebiet weist eine hervorragende Eignung für die landschaftsbezogene Freizeit und Erholung und liegt innerhalb eines Schwerpunktbereiches der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.  
Der Ortsgemeinde sind die besonderen Funktionen "Wohnen" und "Erholung" zugewiesen.
- ⇒ Im Entwurf des **ROPneu** (Entwurf zur Anhörung, Stand Jan. 2014) liegt das Plangebiet innerhalb von Vorbehaltsflächen "Grundwasserschutz", "regionaler Biotopverbund" und "Forstflächen".  
Der Ortsgemeinde bleiben weiterhin die besonderen Funktionen "Wohnen" und "Freizeit/Erholung" zugewiesen.

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Der aktuell noch wirksame Flächennutzungsplan der Alt VG Kyllburg stellt das Plangebiet als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dar.

Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

#### 3.3 NATURSCHUTZ

---

- ⇒ Es sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen.
- ⇒ Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Zwischen Ueß und Kyll".
- ⇒ Ausgewiesene oder im Verfahren befindliche Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.
- ⇒ Westlich des Plangebietes verläuft der Heilbach (Gew. 3. Ord.), in dessen Uferschutzstreifen gem. § 31 Landeswassergesetz ein Teil des Plangebietes (Flst. 125 tlw.) ragt.
- ⇒ Im südwestlichen Plangebiet (Flst. 125 tlw.) und südlich angrenzend befindet sich der Biotopkomplex 5805-0006-2009 "Baumhecken s Nickelshof bei Neuheilenbach".

#### 3.4 UMWELTSCHUTZ

---

- ⇒ Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt.
- ⇒ Es liegen keine Informationen über Altbergbau vor. Aktuell befindet sich im Plangebiet kein Abbaugelände.
- ⇒ Das Plangebiet liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (Juni 2015) innerhalb eines Bereiches, in dem **lokal ein hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m<sup>3</sup>), das zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist**, ermittelt wurde.  
Konkrete Messungen wurden auf Bebauungsplan-Ebene nicht durchgeführt, es gilt daher die allgemeine Empfehlung des Bundesamts für Strahlenschutz.

- ⇒ Zum Plangebiet liegen in den öffentlich zugänglichen Daten des Landesamt für Geologie und Bergbau (<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>) noch keine Informationen zur Hangstabilität vor. Der vorhandene geologische Untergrund neigt nicht zu erhöhter Hangrutschgefährdung.
- ⇒ Von den umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen können Geruchs- und/oder Lärmimmissionen ausgehen. Landwirtschaftliche Betriebsstellen liegen nicht in wirksamen Entfernungen.  
Emittierende Gewerbebetriebe liegen in der Umgebung nicht vor.  
Die vom Verkehr auf der freien Strecke der K 81 ausgehenden Lärm- und Abgasbelastungen dürften das Plangebiet aufgrund der Entfernung und der topografischen Lage nicht immissionsrelevant erreichen.

### **3.5 SONSTIGE PLANUNGEN / NUTZUNGEN / SCHUTZGÜTER**

---

#### **3.5.1 LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT**

---

**Aktuelle land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen** liegen im Plangebiet selbst nicht vor.

- Der östliche Teilbereich (Nickelshof 2, Flst. 55 tlw.) grenzt unmittelbar an bestehende Wald- und Forstflächen, dabei werden bereits derzeit die von der Forstverwaltung empfohlenen 30 m Abstand zwischen Wald und Gebäude unterschritten.
- Der westliche Teilbereich (Nickelshof 1, Flst. 125 tlw.) grenzt jenseits des Heilbaches (Gew. 3. Ord.) an landwirtschaftliche Nutzflächen.  
Der südliche Teil des Grundstücks 125 tlw. wird bereits derzeit nicht mehr von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

#### **3.5.2 ANBAUFREIE ZONEN**

---

Das Plangebiet tangiert keine anbaufreien Zonen von klassifizierten Straßen, Bahnstrecken oder Flugplätzen.

#### **3.5.3 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN**

---

- ⇒ Die Stromversorgung erfolgt über ein privatrechtlich gesichertes 1kV-Kabel (Freileitung) der Westnetz GmbH, das die beiden Baugrundstücke quert.
- ⇒ Weitere **Leitungsrechte** Dritter sind derzeit nicht bekannt.

#### **3.5.4 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER / KULTURGÜTER**

---

Im Plangebiet selbst sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler, Bau- und Kulturdenkmäler oder Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte bekannt.

#### **3.5.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

---

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz der jeweiligen Hauseigentümer.  
Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

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

### 4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Themenbereiche:

- Schaffung von Baurecht zur Sicherung von Wohnbauflächen im bisherigen Außenbereich,
- Sicherung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung und naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers,
- Berücksichtigung umwelt- und naturschutzfachlicher Vorgaben und den raumordnerischen Aspekten einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft.

### 4.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** für 2 bereits bebaute Grundstücke im bisherigen Außenbereich ausgewiesen.

Gem. Bebauungsplan (akt. Stand: Nov. 2017) sind als Flächenausweisungen vorgesehen:

<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>ca. Werte</b>
Baugrundstücke (WA)	1.555 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Bestand)	330 m <sup>2</sup>
private Grünfläche G 1	1.490 m <sup>2</sup>
private Grünfläche A 1	260 m <sup>2</sup>
	<b>3.635 m<sup>2</sup></b>

Nachrichtlich ist die externe Ausgleichsfläche A 2 auf Flst. 125 tlw. (Fl. 2, Gem. Neidenbach) mit 400 m<sup>2</sup> dargestellt.

### 4.3 WASSERWIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde, in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken kein, kein gesondertes wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet, da ausschließlich bereits bebaute Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Die nachfolgenden fachlichen Belange sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **Gewässerrandstreifen**

Am Heilbach (Gew. 3. Ord.) ist im 10 m Uferstreifen § 31 Landeswassergesetz (Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern) zu beachten.

#### **Grund- und Oberflächenwasser**

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die gesetzlichen Vorgaben und die Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung / Verdunstung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass verfügen; das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des



Grundablasses nachzuweisen. Die Bemessung der Rückhalteinrichtungen, Einstellungen der Drosseln und Ableitung des Notüberlaufes ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrages mit den VG-Werken abzustimmen und der Nachweis mit den Antragsunterlagen einzureichen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den VG-Werken wird empfohlen.

Darüber hinaus gelten folgende fachliche Empfehlungen:

- Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.
- Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen (z.B. weiße Wanne) gegen drückendes Wasser zu schützen.

### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt, bis zur Erstellung eines anderen Abwasserbeseitigungskonzeptes der Verbandsgemeindewerke Bitburger Land, wie bisher bereits gem. Abwasserkonzept der (alt) VGW Kyllburg individuell in Kleinkläranlagen oder Sammelgruben.

## **4.4 VER- UND ENTSORGUNG**

---

Die **Trinkwasser-** und **Stromversorgung** bzw. die Anbindung an **Telekommunikationslinien** sind über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.

Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann wie bisher erfolgen. Eine Wendeanlage ist im B-Plangebiet nicht vorgesehen, da die Fahrzeuge wie bisher im Kreuzungsbereich der Wirtschaftswege wenden können.

## **4.5 VERKEHRSKONZEPT**

---

Die Anbindung der Bauflächen an den öffentlichen Verkehr (K 81) erfolgt über die vorhandenen Wirtschaftswege (Fl. 2, Flst. 26/1 tlw. und 56 tlw.), für die Sondernutzungsvereinbarungen mit der Gemeinde vorliegen bzw. getroffen werden.

Der Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges Flst. 26/1 auf die K 81 (außerhalb B-Plan) ist bereits ordnungsgemäß ausgebaut. Die Sichtdreiecke sind entsprechend den Vorgaben der Straßenbauverwaltung freizuhalten.

## **4.7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN**

---

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und sonstige baurechtlichen Vorschriften. 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.

*Hinweis: Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen (Kursivdruck) steht vor den entsprechenden Begründungen.*

### **4.5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Festsetzungen**

1.1 *Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nutzung als „**allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.*

*Als Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:*

- *Wohngebäude*
- *nicht störende Handwerksbetriebe*

1.2 *Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 zugelassen werden:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*
- 1.3 *Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*
  - 1.4 *Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).*
  - 2.1 *Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Absatz 4, Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO unzulässig. Die Baugrundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO ist in der Planzeichnung festgelegt. Die privaten Grünflächen sind nicht auf die Bemessungsgrundlage der GRZ anzurechnen.*
  - 2.2 *Die Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen sind gem. §§ 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO i. V.m. § 88 Abs. 6 LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.*

Satteldach / Pultdach	Firsthöhe: 9,50 m (oberer Abschluss) Traufhöhe: 6,00 m (unterer Abschluss)
-----------------------	---

*First- und Gebäudehöhe wird gemessen von OK Fertigfußboden EG bis zur absoluten Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, bei Flachdächern bis Oberkante Attika / Brüstung. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.*

- 2.3 *Es sind gem. § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.*

### **Begründung**

Die Ausweisung als „**allgemeines Wohngebiet (WA)**“ dient vorrangig der Sicherung der Wohnnutzung für die bestehenden Gebäude. Um gegebenenfalls als weitere Einkommensquelle die ruhige Lage auch touristisch nutzen zu können (z.B. "Bed and Breakfast" für Wanderer), sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahmen ermöglicht werden. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert.

Im Interesse der Bündelung von Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf das Zentrum der Ortslage und aufgrund der geringen Größe und Lage des Nutzungsbereiches, die derartige Bauvorhaben nicht realisierbar und sinnvoll erscheinen lassen, sind diese Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Bereich der geplanten Bebauung sind die Baugrundstücke gem. § 19 (4), Satz 2 BauNVO und die überbaubare Grundstücksfläche so bemessen, dass eine moderate bauliche Ergänzung der bestehenden Gebäude durch An- und Vorbauten ermöglicht wird und eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke nicht erforderlich wird.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits 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. Die festgesetzten Höhen ermöglichen gestalterisch angemessene und ortstypische Gebäudekubaturen.

Es sind ausschließlich Einfamilienhäuser vorhanden. Um jedoch u.U. auch ein Mehrgenerationenwohnen in einer Einliegerwohnung zu ermöglichen, werden die Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. 2 begrenzt.

Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen – ausreichend zu gewährleisten.

#### 4.5.2 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

##### **Festsetzungen**

- 3.1 *Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen sind i.S.d. § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster), aber nur auf der definierten Baugrundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig.*
- 3.2 *Pro Grundstück ist gem. § 23 Abs. 5, Satz 1 BauNVO max. eine Nebenanlage (ohne Aufenthaltsraum oder Feuerungsanlage) i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu max. 20 m<sup>2</sup> auch innerhalb der privaten Grünflächen (G 1) zulässig.*

##### **Begründung**

In Hinblick auf eine größtmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird der Bau von Garagen, Carports und sonstigen baulichen Anlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (wie bereits auf Flst. 125 tlw. genehmigt) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO in begrenzter Anzahl und Größe auch auf den Grünflächen zugelassen. Um eine weitere Zersiedlung des Gebietes zu unterbinden, werden Anzahl und Größe der Nebenanlagen jedoch restriktiv beschränkt.

#### 4.5.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

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

##### **Festsetzungen**

1. *Dächer*
  - 1.1 *Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. First- und Gebäudehöhe für den Hauptbaukörper Satteldach und Pultdach mit einer Dachneigung bis von 15° bis 45° zulässig.*
  - 1.2 *Dacheindeckungen mit glänzenden / spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig.*
2. *Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.*
3. *Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.*

##### **Begründung**

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild.

Die Ortsgemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 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. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind, damit in dem Plangebiet eine harmonische und moderate Fortsetzung der bestehenden Bebauung erfolgen kann.

Die traditionelle Bauweise ist durch dunkel eingedeckte Schieferdächer geprägt. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und Arten der Eindeckung 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.

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 und in der Umgebungsbebauung nicht zu findenden Blockhäuser in Naturstambauweise werden ausgeschlossen.

Damit die Wirtschaftswege jederzeit und vorrangig dem ungehinderten land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen können und nicht als "Anlieger-Parkplatz" missbraucht werden, sind die pro Wohneinheit mindestens erforderliche 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

#### 4.5.4 VERKEHRSFLÄCHEN

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### **Festsetzungen**

1. *Es wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet festgesetzt:*
  - "Wirtschaftsweg / Zufahrt"

##### **Begründung**

Der Wirtschaftsweg dient der verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke, die mittels Sondernutzungsvereinbarungen mit der Gemeinde geregelt ist / wird.

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

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **Festsetzungen**

1. *Oberflächenbefestigungen*  
*Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..*
2. *Geländemodellierung*  
*Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:*
  - a) *Erböschungen sind in Neigungen bis max. 1:2 zulässig und ab einer Höhe von jeweils max. 1,5 m durch  $\geq 0,5$  m breite Bermen zu staffeln*
  - b) *Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionenwände bzw. natursteinverblendete oder verputzte Mauern anzulegen und ebenfalls je 1,5 m Höhe durch Bermen (Breite gem. Stützstatik) zu staffeln.*
3. *Ausgleichsmaßnahme A 1*  
*Auf der im Bebauungsplan mit **A 1** gekennzeichneten privaten Grünfläche sind auszuführen und auf Dauer zu erhalten:*
  - a) *Vorhandene Gebäude, Nadelgehölze und Kompostreste sind zu entfernen.*
  - b) *Die Fläche ist nachfolgend der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zur Sicherung der Verkehrspflicht dürfen gefährdende Gehölze zurückgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt werden.*  
*Die Fläche ist mittels einfachen Holzpfählen oder Weidezaun gegenüber der Freizeitanlage / Gartenfläche abzutrennen.*
  - c) *Auf der Fläche sind unzulässig:*
    - *Einbeziehung in den Freizeitbereich der hausnahen Freiflächen.*
    - *Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.)*
    - *Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Aufschüttung / Abgrabung*

#### 4. Artenschutz

*Unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen mit Baumhöhlen oder Abriss, Aus- bzw. Umbau von Gebäudeteilen (insbesondere Dachböden oder Gewölbekeller) sind die Baumhöhlen, Fassaden, Dachüberstände und Räumlichkeiten durch kundige Personen auf Vogel- oder Fledermausvorkommen zu prüfen.*

*Werden Sommerquartiere oder winterschlafende Fledermäuse bzw. brütende Vögel angetroffen, ist die untere Naturschutzbehörde zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise (z.B. zeitlicher Aufschiebung der Rodungs- oder Abrissmaßnahmen, Antrag auf Befreiung bei der oberen Naturschutzbehörde) umgehend zu informieren.*

#### **Begründung**

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenentwässerung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, die Niederschlag in der Festsetzung finden.

Die Festsetzung zur landschaftsgerechten Modellierung des Geländes erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet und der dadurch erforderlichen landschaftlichen Einbindung.

Die Maßnahme auf der Fläche A 1 dient der naturschutzfachlichen Kompensation für die zusätzlich ermöglichten, moderaten Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flst. 55 (*die Kompensation der Eingriffe auf Flst. 125 tlw. wird außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen – s. Kap. 4.5.8*).

Bei Abriss von Gebäuden oder Rodung von Gehölzen muss gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Artenschutz beachtet werden, um einen Individuenverlust geschützter Tierarten zu vermeiden.

#### **4.5.6 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **Festsetzungen**

##### 1. Gehölzerhalt

*Die im Bebauungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume bzw. flächigen Gehölzbestände sind zwingend bis zum Ende ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu erhalten. Bei baubedingtem oder natürlichem Verlust ist standortnah artgleicher, einfacher Ersatz zu pflanzen.*

*Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.*

#### **Begründung**

Der Erhalt der vorhandenen Gehölze auf den Baugrundstücken dient dem Habitatschutz, der Sicherung der lokalen mikroklimatischen und landschaftsästhetischen Funktionen.

#### **4.5.7 ZUORDNUNG UND UMSETZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MAßNAHMEN**

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

#### **Festsetzungen**

1. *Die festgesetzte Maßnahme A 1 ist unmittelbar nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für eine neue bauliche Anlage / Erweiterung nach Satzungsbeschluss auf dem östlichen Baugrundstück (Flst. 55 tlw.) umzusetzen und diesem zu 100 % zugeordnet.*

#### **Begründung**

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

#### 4.5.8 HINWEISE

---

##### 1. **Externe Ausgleichsmaßnahme A 2**

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Auf Gem. Neidenbach, Flur 2, Flst 125 tw. sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

A 2.1: Die vorhandenen Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Erhaltungszustand zu sichern.

A 2.2: Die bisher als Garten genutzte Fläche ist mittels einfachen Holzpfählen oder Weidezaun gegenüber der Freizeitanlage / Gartenfläche abzutrennen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Die festgesetzte Maßnahme A 2 ist unmittelbar nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für eine neue bauliche Anlage / Erweiterung nach Satzungsbeschluss dem westlichen Baugrundstück (Flst. 125 tlw.) umzusetzen und diesem zu 100 % zugeordnet.

##### 2. **Formal-rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen A 1 und A 2 sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Ortsgemeinde und der Kreisverwaltung, untere Naturschutzbehörde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) oder durch Baulasteintrag zu sichern. Der Nachweis soll vor Rechtskraft des B-Planes erfolgen.

##### 3. **Gehölzrodungen**

Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar d.J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

##### 4. **Bepflanzungen**

a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.

b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

c) Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.

d) Für die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen können folgende Arten 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* (Ginko), *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* (Geheimer Schneeball)

**Tafelobstbäume**

Sorten s. <http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf>

**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**

Das Plangebiet liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ), zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden, ermittelt wurde. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufäche empfehlenswert.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von  $100 \text{ Bq/m}^3$  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 Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

**6. Bodenschutz / Altlasten**

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen (ggfs. mit Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten für jede Baustelle empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

**7. Gewässer**

Am Heilbach (Gew. 3. Ord.) ist im 10 m Uferstreifen § 31 Landeswassergesetz (Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern) zu beachten.

**8. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die gesetzlichen Vorgaben und die Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

- a) *Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung / Verdunstung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass verfügen; das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die Bemessung der Rückhalteinrichtungen, Einstellungen der Drosseln und Ableitung des Notüberlaufes ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrages mit den VG-Werken abzustimmen und der Nachweis mit den Antragsunterlagen einzureichen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den VG-Werken wird empfohlen.*
- b) *Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen*
- *Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filter-schwachen Deckschichten vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.*
  - *Oberflächennahe Grund- und Hangwasservorkommen sind nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder alle Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen (z.B. weiße Wanne) gegen drückendes Wasser zu schützen.*

## **9. Schmutzwasser**

*Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt, bis zur Erstellung eines anderen Abwasserbeseitigungskonzeptes der Verbandsgemeinde Bitburger Land, individuell in Kleinkläranlagen oder Sammelgruben.*

## **10. 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, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.*

*Anzeigepflichtig 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.*

## **11. 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 mit gedrosseltem Ablauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.*
- b) *Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.*
- c) *Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.*



**12. Immissionen**

*Durch die räumliche Nähe zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis zu dulden sind.*

**13. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

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

**14. Wirtschaftswege**

*Die Funktionsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Wirtschaftswege für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr und die Nutzung für Wanderer und Radfahrer ist ständig zu gewährleisten.*

**15. Abstand zu Waldflächen**

a) *Bei Unterschreitung des 30 m Abstandes zwischen Wald und Gebäude muss der Bauherr / Eigentümer einen Haftungsausschluss grundbuchrechtlich absichern.*

*Bei Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist vom Bauherrn / Eigentümer, der zur Dienstbarkeit verpflichtet ist, klarzustellen, dass er den benachbarten Wald duldet und dementsprechend keine Haftungsanforderungen, Entschädigungsansprüche o.ä. für evtl. Beeinträchtigungen durch den Wald an den benachbarten Waldeigentümer stellen wird. Die Erhaltung (und ggf. Wiederaufforstung mit anderen Forstpflanzen) des Waldes sowie dadurch evtl. verursachte Beeinträchtigungen sind entschädigungslos und unentgeltlich zu dulden.*

*Diese Duldungs- und Schadensersatzregelung bzw. Grunddienstbarkeit lässt die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers des angrenzenden Waldes unberührt und entlastet ihn nicht bei grobem fahrlässigem oder vorsätzlichem Handeln mit entsprechender Schadensfolge.*

b) *Zum Schutz des benachbarten Waldes wird insbesondere auf § 24 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) Rheinland-Pfalz hingewiesen. Demnach ist grundsätzlich im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen unzulässig.*

**Begründung**

Die Maßnahmen auf der Fläche A 2 dienen dem Erhalt biotopkartierter Gehölzbestände bzw. der naturschutzfachlichen Kompensation für die zusätzlich ermöglichten, moderaten Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flst. 125 tlw. (die Kompensation der Eingriffe auf Flst. 55 werden innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen – s. Kap. 4.5.5). Damit die umzusetzenden Maßnahmen einen rechtlich abgesicherten Rahmen haben, muss auch ein Umsetzungszeitpunkt und die Zuordnung fixiert werden. Zudem müssen alle festgelegten Flächen und die dazugehörigen Kompensationsmaßnahmen formal-rechtlich gesichert werden, v.a. dann, wenn es sich um private Flächen handelt.

Die sonstigen 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 werden aufgeführt, um den BauherrInnen weitestmöglich über diese Vorgaben zu informieren.

## 5 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

---

### 5.1 FLÄCHENBILANZ

---

	$\Sigma m^2$ ca.	$\Sigma \%$ ca.
Baugrundstücke (WA)	1.555	42,8
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Bestand)	330	9,1
private Grünfläche G 1	1.490	41,0
private Grünfläche A 1	260	7,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.635</b>	<b>100,0</b>

### 5.2 KOSTENSCHÄTZUNG

---

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

## 6 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

---

### 6.1 AUFSTELLUNG

---

Der Rat der Ortsgemeinde Neidenbach hat in seiner Sitzung am **06.09.2017** den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Nickelshof" gefasst und den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **3.635 m<sup>2</sup>**.

### 6.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

---

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** wurde in der Zeit vom **02.10.2017** bis einschließlich **03.11.2017** durchgeführt.

*Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.*

*Von der Ortsgemeinde wurden – nach Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern - Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **21.11.2017** beraten wurden. Hieraus ergaben sich inhaltliche Änderungen der Textfestsetzungen und der Plandarstellung.*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom **05.02.2018** bis einschließlich **05.03.2018** durchgeführt.

*Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.*

### 6.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurde mit Schreiben vom **12.09.2017** mit Bitte um Stellungnahmen bis einschließlich **03.11.2017** durchgeführt.

*Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **21.11.2017** beraten wurden. Hieraus ergaben sich redaktionelle Änderungen der Textfestsetzungen, aber keine Änderungen der Plandarstellung.*

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom **26.01.2018** mit Abgabefrist bis **05.03.2018**

*Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **25.04.2018** in die Abwägung eingestellt wurden. Eine Änderung der Planung ergab sich hieraus nicht.*

### 6.4 SATZUNGSBESCHLUSS

---

Der Bebauungsplan wurde am **25.04.2018** – unter Abwägung der vorgebrachten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung (Teil 1 – Städtebau) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilbereich "Nickelshof" der Ortsgemeinde Neidenbach.

Neidenbach, .....2018

(S)

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)