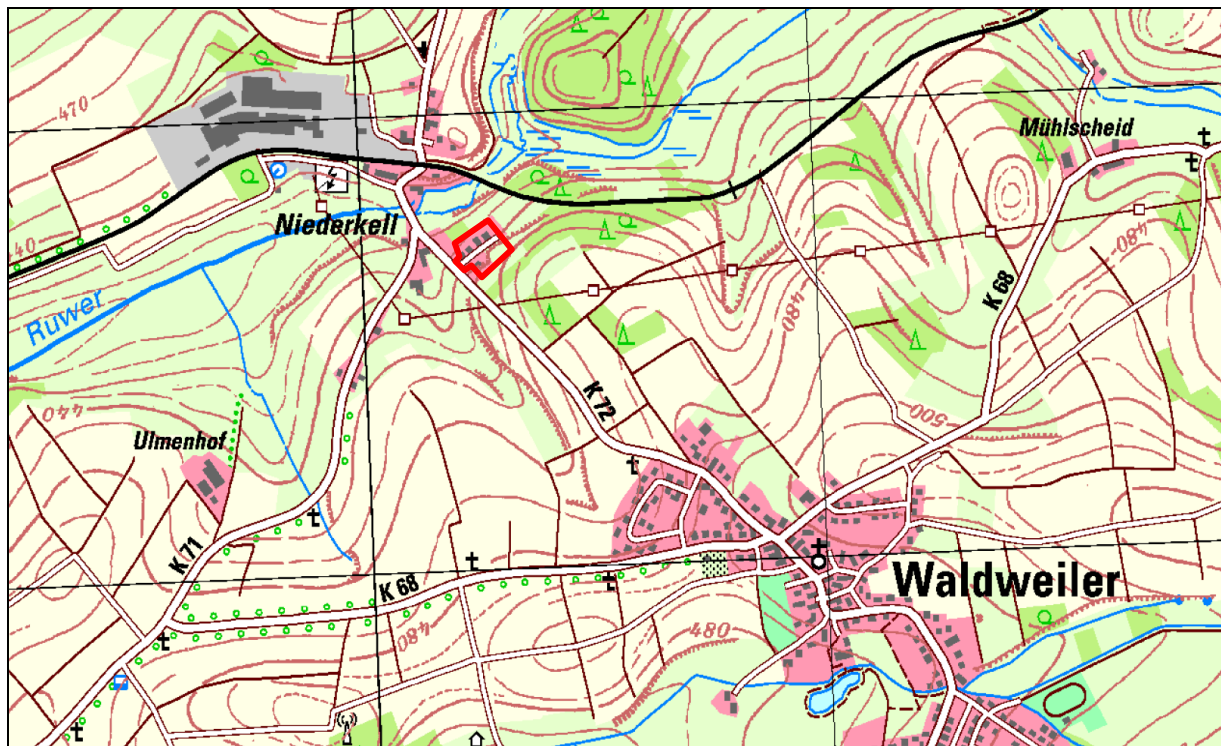




## Bebauungsplan „Bilsteinstraße“

### Begründung

Ausfertigung



Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

### PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

Hauptsitz  
Im Gewerbestraße 5  
66687 Wadern  
Telefon +49 6871 90 28 0  
Fax +49 6871 90 28 30

Büroniederlassungen  
Am Dreiländereck 9  
66706 Perl  
Telefon +49 6867 560 600  
Fax +49 6867 561 033 6

Bahnhofstraße 27  
54320 Waldtrach  
Telefon +49 6500 22 89 030  
Fax +49 6500 22 87 027

Gesellschafter und  
Beratende Ingenieure:

Edgar Mohsmann  
Dipl.-Ing. (FH)

Rainer Nolte  
Dipl.-Ing. (FH)



Wasserwirtschaft  
Verkehrsanlagen  
Ingenieurbau  
Bauleitplanung  
Landschaftspflege  
Ingenieurvermessung  
Sport- und Freizeitanlagen  
Projektsteuerung  
SiGe-Koordination

Im Auftrag der Ortsgemeinde Waldweiler  
Wadern, im Mai 2014

Verbandsgemeinde Kell am See  
Ortsgemeinde Waldweiler

Bebauungsplan „Bilsteinstraße“

## **Begründung gem. § 9 BauGB**

### **Inhalt**

1. Aufstellungsbeschluss .....	4
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich .....	4
3. Bestandsbeschreibung .....	6
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans .....	8
5. Verfahrensart .....	8
6. Planerische und rechtliche Vorgaben .....	9
6.1. Flächennutzungsplanung .....	9
6.2. Sonstige Planungen .....	10
7. Naturschutz .....	10
8. Planerische Grundsätze .....	11
8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	11
8.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
8.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	13
8.1.3. Flächen für Stellplätze und Garagen .....	14
8.1.4. Flächen für Nebenanlagen .....	14
8.1.5. Verkehrsflächen, Erschließung .....	14
8.1.6. Lärmgrenzwerte .....	14
8.2. Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege .....	
und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
8.3. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen .....	15
8.4. Hinweise und Empfehlungen .....	16
8.5. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und .....	

Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB).....	17
9. Auswirkungen der Planung.....	18
10. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit.....	19
11. Rechtsgrundlagen .....	20
12. Verzeichnisse .....	21
12.1. Abbildungen .....	21
12.2. Fotos .....	21

## **Begründung gem. § 9 BauGB**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Im Kontext der in Niederkell ansässigen Bilsteinwerke entwickelte sich im Außenbereich in den 1960er/ 1970er Jahren nordöstlich der Bahnhofstraße (Kreisstraße K 72) entlang der „Bilsteinstraße“ eine Wohnsiedlung aus sechs Wohngebäuden.

Bis ins vergangene Jahr befanden sich die Verkehrsflächen der „Bilsteinstraße“ in Besitz des die Werke betreibenden Konzerns Thyssen-Krupp. Mittlerweile hat die Ortsgemeinde Waldweiler die Straßenflächen erworben.

Zur Schaffung eines klar definierten Planungsrechts für den Quartierbereich hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldweiler in seiner Sitzung am 12.12.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bilsteinstraße“ in der Ortsgemeinde Waldweiler gefasst.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

### **2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Ortsgemeinde Waldweiler, Gemarkung Waldweiler, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 43/2, 42/3, 42/8, 42/15, 42/16, 42/9 sowie Teilflächen der Flurstücke 47/2, 46, 45, 44, 42/4, 42/14, 42/11 und 42/13.

Die genaue Grenze ist im nachstehenden Planausschnitt dargestellt (siehe Abbildung 1). Der Planungsbereich hat eine Fläche von ca. 5.840 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebietsflächen entsprechend dem städtebaulichen Charakter des Gebietes vorgesehen.

Das Gebiet wird begrenzt im:

- Nordwesten bei einer Grundstückstiefe der Anwesen Nr. 1 bis 6 von ca. 25 m,
- Nordosten von der südwestlichen Parzellengrenze der Parzelle 42/5 und deren Verlängerung in südöstliche Richtung,
- Südosten von einer Linie parallel verlaufend zur „Bilsteinstraße“ im Abstand von ca. 30 m
- Südwesten von der Bahnhofstraße.

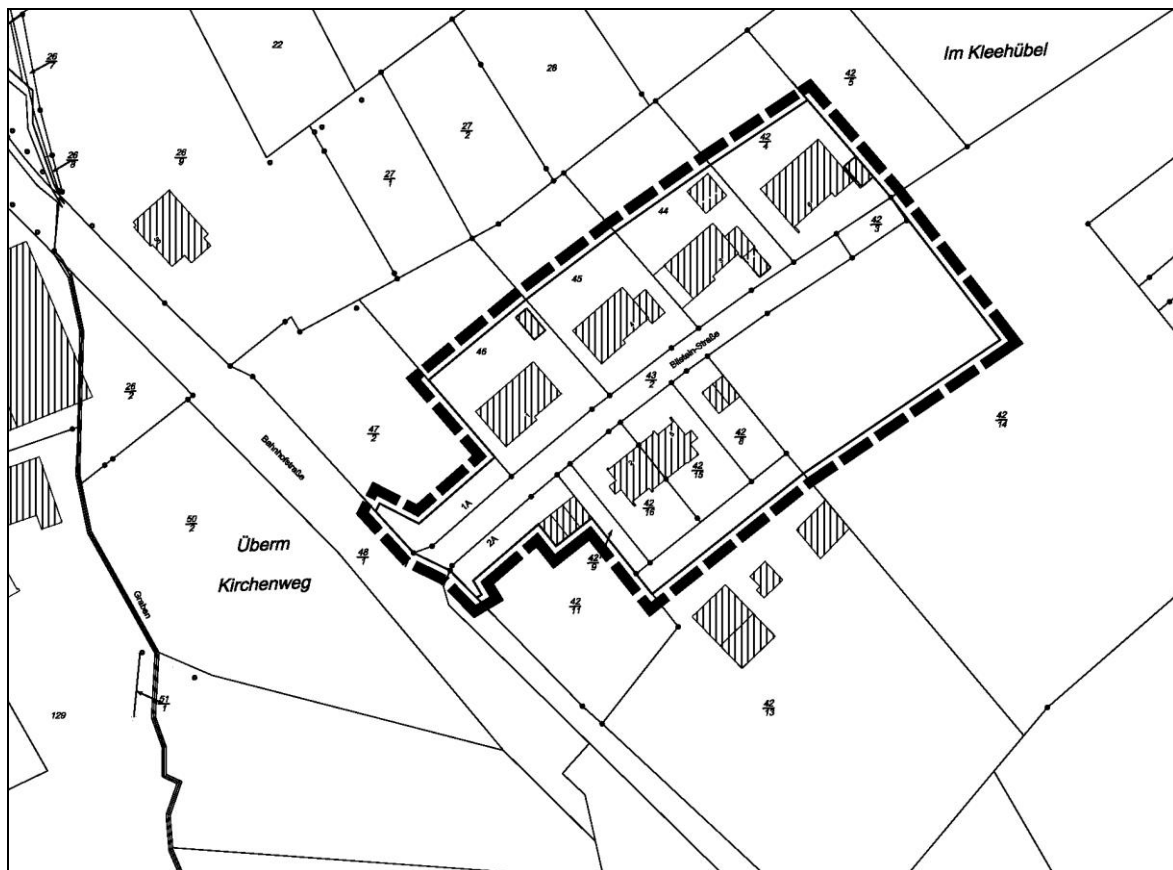


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bilsteinstraße“ (ohne Maßstab).

### 3. Bestandsbeschreibung

Der Planungsbereich „Bilsteinstraße“ liegt als räumlich eigenständiger Quartierbereich nordöstlich der Bahnhofstraße (Kreisstraße K 72), die die Ortslagen von Waldweiler und Niederkell verbindet.

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die von der Kreisstraße abzweigende „Bilsteinstraße“.

In den Initialen als „Werkssiedlungsbereich“ gegründet, befinden sich heute sechs ein- bis zweigeschossige Wohngebäude im Quartierbereich. Es handelt sich dabei um vier Einzelhäuser sowie eine doppelhausartige Bebauung.

Südlich des Planbereichs befindet sich ein eigenständig erschlossener landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Geländere relief fällt leicht in südwestliche Richtung. Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Boden- und Grundwasserverhältnisse) sind jedoch nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungs- und Sicherungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Die Vegetation des Planbereichs ist maßgeblich durch anthropogen geprägte Gartenflächen sowie durch Wiesenstrukturen geprägt (siehe auch Umweltbericht).

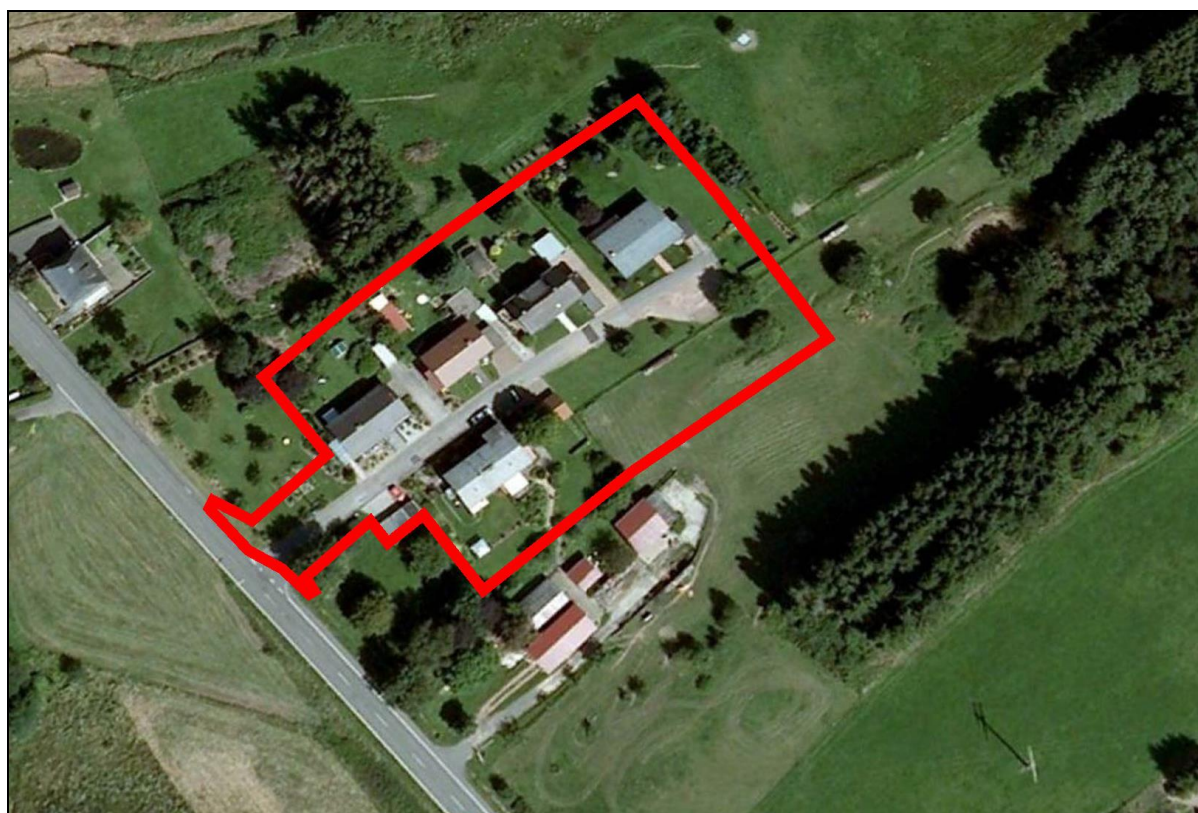


Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bilsteinstraße“ (rot, ohne Maßstab).





Foto 1: Südwestlicher Einfahrtsbereich von der Bahnhofstraße in die „Bilsteinstraße“.



Foto 2: Nordöstlicher Bereich der „Bilsteinstraße“.

#### **4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans**

Wie einleitend beschrieben, handelt es sich beim Quartierbereich „Bilsteinstraße“ um einen ursprünglichen „Werkssiedlungsbereich“, der sich im Außenbereich entwickelte, mit einer in Werksbesitz befindlichen Erschließungsstraße.

Mit dem Erwerb der Verkehrsflächen durch die Gemeinde eröffnet sich dieser nunmehr die Möglichkeit klar definiertes Planungsrecht für den Quartierbereich zu schaffen und ihn in Form einer abschließenden Bebauung in Verlängerung der Bebauung der Anwesen Nr. 2 und 5 sinnvoll städtebaulich abzurunden.

Dazu werden zum einen die Verkehrsflächen zur Erschließung des Bereichs (Fahrbahn und Wendeanlage) als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen und zum anderen wird der Bereich entsprechend seinem bestehenden Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **5. Verfahrensart**

Mit dem Bebauungsplan „Bilsteinstraße“ werden Maßnahmen entwickelt, bei denen es sich maßgeblich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Die Gesamtfläche des Planbereichs beträgt ca. 5.840 m<sup>2</sup>; im Falle der ausschließlichen Überplanung des bereits bebauten Bereichs lägen die Voraussetzungen zur Anwendung des BauGB § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter dem Maß von 20.000 m<sup>2</sup>, keine Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Auf Grund der wenn auch untergeordneten Einbeziehung von derzeit nicht bebauten Außenbereichsflächen in die Planung wird zur Entwicklung des Bebauungsplanes das „klassische“ Bebauungsplanverfahren angewendet.

Für den bereits bebauten Bereich des Bebauungsplans sind Eingriffe im Sinne des BauGB § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich, d.h. ein Eingriffsausgleich ist nur für die neu entwickelten Bauflächen zu erbringen.



## 6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Waldweiler weitestgehende Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet jedoch nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

### 6.1. Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kell am See, Teilbereich Niederkell, ist der Planbereich als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Entsprechend dem sich aus dem städtebaulichen Bestand ergebenden tatsächlichen Gebietscharakter wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auf Grund des geographisch eigenständigen Quartierbereichs ist gem. BauGB § 8 Abs. 2 Satz 2 der Bebauungsplan ausreichend zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung.



Abbildung 3: Auszug des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kell am See, Teilbereich Niederkell (ohne Maßstab).

## 6.2. Sonstige Planungen

Die zu entwickelnde Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan maßgeblich als Siedlungsfläche dargestellt.

Auf Grund dessen und auf Grund der sehr geringen städtebaulichen Ausdehnung des Plangebiets sind, was landes- und regionalplanerische sowie landschaftsplanerische Gesichtspunkte betrifft, keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

## 7. Naturschutz

Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der „Bilsteinstraße“ im Kontext einer bestehenden Wohnbebauung im Wechsel mit relativ artenarmen Grünlandmähdiesen und Schnittrassen ohne besondere Arten. Schutzgebiete nach rheinlandpfälzischem Naturschutzrecht kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Im Planungsgebiet kann aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ohne hochwertige Strukturen ein Vorkommen von Arten und Lebensräumen entsprechend des **§ 19 BNatSchG** (Arten, des Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der FFH-Richtlinie 79/409/EWG oder den Abhängen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie natürliche Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG oder in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten natürlichen Lebensräume sowie die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten) ausgeschlossen werden. Somit können Schädigungen von Lebensräumen oder Arten im Sinne des Umweltschadengesetzes ausgeschlossen werden.

Ferner kann innerhalb der beanspruchten Strukturen ein Vorkommen von Arten gemäß **§ 44 BNatSchG** (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) aufgrund der vorhandenen für den ländlichen Raum siedlungstypischen Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb eines bestehenden Siedlungsraumes ausgeschlossen werden.

Weitere naturschutzrechtliche Belange betreffend, wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **8. Planerische Grundsätze**

Zur Sicherung und Entwicklung des Gebiets werden bauplanungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen basieren maßgeblich auf den durch die bestehenden Erschließungsanlagen und den durch die bestehende Bebauung vorgegebenen Strukturen. Sie sichern diese Strukturen und bieten darüber hinaus weiteren Entwicklungsspielraum für die bestehende Bebauung. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

### **8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

#### **8.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die zulässigen Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

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

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### **Begründung:**

Die bestehende Bebauung des Planbereichs ist maßgeblich vom Wohnen bestimmt. Um eine dem Gebietscharakter entsprechende weitere Entwicklung des Planbereichs zu erreichen, wird dieser als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die oben stehenden Nutzungsarten als zulässig erklärt.

Zur Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung und um eine Zersplitterung des Plangebiets zu verhindern, sind weiterhin die oben genannten Anlagen nicht zulässig.

Weiterhin entstehen auf Grund der gewählten Festsetzungen keine erhöhten Emissionen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen und kein erhöhtes Verkehrsaufkommen; der angestrebte ländliche Charakter des Plangebiets wird gewahrt und nicht beeinträchtigt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (**GRZ**), die Geschossflächenzahl (**GFZ**), die Zahl der **Vollgeschosse** sowie die festgesetzten Trauf- (**TH<sub>max.</sub>**) und Firsthöhe (**FH<sub>max.</sub>**). Die Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkante in der Grundstücksmittle. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- GRZ 0,4 - als Obergrenze
- GFZ 0,8 - als Obergrenze
- TH<sub>max.</sub> 7,00 m - als Höchstwert
- FH<sub>max.</sub> 11,00 m - als Höchstwert
- Zahl der Vollgeschosse II - als Höchstmaß

### **Begründung:**

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Festsetzung der GRZ hat ihre Bedeutung vor allem unter dem verstärkt zu berücksichtigenden Belang des Bodenschutzes nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (gemäß § 20 Abs. 2, 3, 4 BauNVO).

Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff Vollgeschoss keine Höhenbegrenzung beinhaltet. Daher wird durch die Beschränkung der **Traufhöhe** und der **Firsthöhe** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als **Vollgeschosse** die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Durch die gemachten Festsetzungen - in Anlehnung an den städtebaulichen Bestand des Plangebiets - wird eine Einpassung der Bebauung in die ortstypische Struktur erreicht und eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds verhindert.

### **8.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise (o) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind mit seitlichem Grenzabstand Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

#### **Begründung:**

Das Erfordernis vorstehender Festsetzungen liegt im Interesse der Gemeinde, das bestehende Ortsbild zu erhalten, den derzeitigen Zustand des Naturhaushalts zu schützen sowie die Emissionen (z.B. Verkehrsemissionen) nicht zu vergrößern.

Daher wird die Bauweise für den Planbereich als „offen“ festgesetzt. Demnach sind zwischen den Hauptbaukörpern seitliche Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung einzuhalten und die maximale Ausdehnung baulicher Anlagen ist auf 50 m beschränkt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird der Bodenschutzklausel i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt dem umweltgerechten, sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen.



Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese sogenannte „Baugrenze“ nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein **Vortreten von Gebäudeteilen** in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

### **8.1.3. Flächen für Stellplätze und Garagen**

Garagen und Stellplätze sind gem. BauNVO § 12 Abs. 1 und 2 nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig; sie sind zulässig auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,50 m freizuhalten.

### **8.1.4. Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen i.S.d. BauNVO § 14 und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht BauNVO § 14, Abs. 1, Satz 1 Anwendung findet.

### **8.1.5. Verkehrsflächen, Erschließung**

Der Planbereich wird über eine Erschließungsstraße („Bilsteinstraße“) mit 5,50 m Fahrbahnbreite an das öffentliche Verkehrsnetz (Kreisstraße K 72) angeschlossen. Am Ende der Erschließungsstraße wird zur Anlage einer Wendeanlage die Verkehrsfläche verbreitert. Die Festsetzungen entsprechen der bestehenden Situation sowie dem bestehenden Flächenbedarf.

### **8.1.6. Lärmgrenzwerte**

Für den Planbereich wird, begründet aus der bestehenden städtebaulichen Struktur (ehem. Werkssiedlung der in Nachbarschaft liegenden Bilsteinwerke) sowie der Gemengelage von Wohnen und Gewerbe im Quartierbereich, ein Lärmgrenzwert-Nacht von max. 45 dB(A) an Stelle von 40 dB(A) festgelegt.

## 8.2. Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Entwicklung eines Pufferraums zwischen der Wohnbebauung des Planbereichs und dem südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb, erfolgt entlang der südöstlichen Grenze des Planbereichs die Gestaltung eines 5,00 m breiten Streifens (E1) als Fläche für Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier erfolgt die Bepflanzung in Form einer 3-reihigen Hecke im Pflanzabstand von 1,5 m.

Zur Bepflanzung vorgenannter Fläche sowie für Pflanzmaßnahmen im Planbereich allgemein sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden.

Pflanzenliste:

### A) Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus-, Pyrus-, Malus spec.	Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)

### B) Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix spec.	Weiden

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher (Höhe 100-125 cm, mind. 4 Triebe)

Die durch die Entwicklung eines weiteren Baugrundstücks entstehenden ökologischen Defizite werden durch die Maßnahme E1 ausgeglichen.

## 8.3. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Das Plangebiet sowie das neu entwickelte Baugrundstück werden an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen.

Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundsätzen die Rückhaltung durch Zisternen im Umfang von 40 l Speichervolumen je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, mindestens jedoch 3 m<sup>3</sup>, auf den einzelnen Grundstücken sowie die Nachnutzung in Haus und Garten empfohlen.

## **Zusammenfassung**

Durch die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen und Festsetzungen aus dem Kontext der bestehenden Bebauung wird im Planbereich eine der Quartiersstruktur entsprechende Bebauung gesichert bzw. entwickelt.

### **8.4. Hinweise und Empfehlungen**

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen (Kreisstraße) darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerung darf in keinster Weise beeinträchtigt werden.

Hinsicht geplanter Anpflanzungen entlang der freien Strecke der K 72 sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme einzuhalten. Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Kreisstraße haben in Absprache mit der Straßenmeisterei Hermeskeil zu erfolgen und dürfen die Sicht im Einmündungsbereich der „Bilsteinstraße“ zur K 72 nicht beeinträchtigen.

Boden und Baugrund: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Untersuchungen empfohlen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. BauGB § 202 zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.

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

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub, sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Landesnachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutz- und -pflegegesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Einweisungspflicht - vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

### **8.5. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind:

- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,
- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,
- Vorhaben bei denen der Bergbau umgeht oder die Mineralien abbauen,

zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Darüber hinaus sind keine Bebauungen geplant, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Daher sind keine **Kennzeichnungen** von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

**Nachrichtliche Übernahmen** dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die

noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. nach anderen Bestimmungen gemäß § 9 BauGB festzusetzen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Naturschutzgebiete,
- Nationalparke,
- FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete,
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG,
- Überschwemmungsgebiete,
- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalbereiche,
- sonstiger Infrastrukturanlagen.

Entsprechend erfolgen keine nachrichtliche Übernahmen und Vermerke im Bebauungsplan.

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **Siedlungsentwicklung**

Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung einer bestehenden Bebauung sowie der geringfügigen Erweiterung eines bestehenden Quartierbereichs in Form der Entwicklung eines weiteren Baugrundstücks. Die Siedlungsentwicklung des Quartierbereichs betreffend, ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen. Es wird eine funktional und städtebaulich sinnvolle und der bestehenden Siedlungsstruktur angepasste Bebauung entwickelt.

### **Städtebau**

Die Planung greift bestehende städtebauliche Strukturen auf. Auf Grundlage der Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und der bestehenden Bebauung Entwicklungsspielraum bietet.

### **Erschließung, Verkehr**

Der Planbereich ist durch die bestehende „Bilsteinstraße“ erschlossen. Durch die Entwicklung des Bebauungsplanes wird der „Privatweg“ „Bilsteinstraße“ zu einer öffentlichen Verkehrsfläche entwickelt; die Gemeinde erhält dadurch Handhabe für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Durch die Festsetzung von Straßen-



verkehrsflächen und Flächen für eine Wendeanlage am Ende der Straße wird die Erschließungsfunktion gesichert.

Die verkehrliche Situation im Planbereich ändert sich durch die Planung nur in untergeordneter Form. Auf Grund der geringen städtebaulichen Erweiterung (Entwicklung eines weiteren Baugrundstücks) sind keine erheblichen negativen Auswirkungen (Lärm, Abgase, Gesamtverkehrsaufkommen) durch den zusätzlich entstehenden fließenden Verkehr zu erwarten.

### **Boden, Natur, Ökologie, Klima**

Auf Grund der bestehenden Bebauung sowie der untergeordnete Erweiterung des Planbereichs sind die negativen Beeinträchtigungen auf den Boden (Flächenverbrauch, Versiegelung), die Natur (Reduzierung der ökologischen Wertigkeit von Flora und Fauna), die Gesamtheit des ökologischen Gefüges sowie die klein- und großklimatischen Bedingungen als sehr gering zu bewerten; durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Auswirkungen auf das unvermeidbare Maß begrenzt und gestalten sich marginal.

### **Lärm**

Auf Grund des geringen städtebaulichen Umfangs der Planerweiterung und der durch die planungsrechtlichen Festsetzungen bestimmten Nutzungsarten ist von negativen Lärmauswirkungen des Vorhabens auf sein Umfeld nicht auszugehen.

### **Zusammenfassung**

Durch die Entwicklung der Allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Bilsteinstraße“ erfolgt die Schaffung eines klar definierten Planungsrechts für den Quartierbereich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen basieren maßgeblich auf den bestehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen und ermöglichen über den Bestand hinaus Entwicklungsmöglichkeiten. Die Planung stellt somit die Grundlage für eine sinnvolle Entwicklung des Bereichs „Bilsteinstraße“ unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Negative Auswirkungen sind allenfalls von sehr geringem Maß und werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen minimiert.

## **10. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit**

Alle für die Realisierung des Bebauungsplans erforderlichen Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Der maßgebliche Teil des Plangebiets ist bereits bebaut. Von einer kurzfristige Umsetzung und Bebauung des neu entwickelten Baugrundstücks ist auszugehen.

## 11. Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585).

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 23. Januar 2003 (BGBl. S. 102), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. S. 2749).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. S. 3154).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. S. 3154).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. März 2013 (BGBl. S. 1274) zuletzt geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. S. 1943).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. S. 212).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. S. 212).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. S. 94), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. S. 2749).

Fauna- Flora- Habitat-Richtlinie (FFH - Richtlinie) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42) sowie Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume (Vogelschutzrichtlinie) gemeinsam zusammengefasst als „Natura 2000“.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20. Dezember 2013 (GVBl. S. 538).

Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).

Landeswassergesetz (LWG) vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert am 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978, zuletzt geändert am 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

Landesplanungsgesetz (LPIG) vom April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 28. September 2010 (GVBl. S. 280).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 20. März 2013 (GVBl. S. 35).

## **12. Verzeichnisse**

### **12.1. Abbildungen**

Abbildung 1:  
Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bilsteinstraße“ (ohne Maßstab).

Abbildung 2:  
Luftbild des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bilsteinstraße“ (rot, ohne Maßstab).

Abbildung 3:  
Auszug des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kell am See, Teilbereich Niederkell (ohne Maßstab).

### **12.2. Fotos**

Foto 1:

Südwestlicher Einfahrtsbereich von der Bahnhofstraße in die Bilsteinstraße.

Foto 2:

Nordöstlicher Bereich der Bilsteinstraße.