

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberöfflingen

Teilgebiet „Aufm Seilpesch“

- Begründung -



Stand: Sitzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	4
2. Bestandssituation	4
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	6
2.3. Bestehende Erschließung	6
2.4. Planungsrechtliche Situation	6
2.4.1. Landesentwicklungsprogramm	6
2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	7
2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne	7
2.4.5. Fachplanungen	8
2.4.6. Schutzgebiete/-objekte	8
2.5. Grundstücksverfügbarkeit	8
3. Planungskonzeption	8
3.1. Planung	8
3.2. Wasserver- und -entsorgung	9
3.3. Vorbeugender Brandschutz	10
3.4. Naturschutzfachliche Regelungen	10
4. Planungsalternativen	10
4.1. Standort	10
4.2. Innergebietliche Planungsvarianten	10
5. Planungsinhalte und Festsetzungen	12
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
5.2.1. Grundflächenzahl	13
5.2.2. Anzahl zulässiger Vollgeschosse	13
5.2.3. Höhe baulicher Anlagen	13
5.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.5. Zulässige Zahl der Wohneinheiten	15
5.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a)) sowie Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)	16
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	16
6.1. Dachgestaltung	16
6.2. Stellplätze und Garagen	17
7. Hinweise und Empfehlungen	17
7.1. Schutz des Bodens	17

7.2. Baugrunduntersuchungen	18
7.3. Bodendenkmalpflegerische Belange	18
7.4. Schutz von Pflanzenbeständen	18
7.5. Herstellung von Pflanzungen.....	18
7.6. Altlasten	18
7.7. Telekommunikationsleitungen und elektrische Versorgung	18
7.8. Radon	19
7.9. Innergebietlicher Lärmschutz.....	20
7.10. Umwelteinwirkungen durch BAB 1.....	21
7.11. Starkregenereignisse.....	21
7.12. Schutz/Erhalt der Viehweidetränkanlage	21
8. Umweltbelange	21
9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	22
10. Kosten.....	22
Quellen	23

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Oberöfflingen ein Baugebiet mit rd. 10 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser zu entwickeln. Der in der Ortsgemeinde bestehende Bedarf nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Diese ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll im Nordosten des Ortes in Verlängerung der Straße „Zum Jungischt“ ein kleines Baugebiet ausgewiesen werden, um so Bauwilligen in den kommenden Jahren Bauland zur Verfügung stellen zu können.

Die Gemeinde verfügt aktuell nicht mehr über gemeindeeigene Baugrundstücke, die sie Bauwilligen anbieten kann. Im November 2017 hat die Gemeinde zudem eine Baulückenabfrage durchgeführt. 18 Eigentümer von Baulückengrundstücken wurden hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft und dem weiteren Umgang mit den unbebauten Grundstücken angefragt. Im Ergebnis dieser Abfrage zeigte sich, dass lediglich ein Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist, so dass in der Ortsgemeinde aktuell keine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken zur Deckung des Eigenbedarfs bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) dar. Eine kleinere Teilfläche im Nordwesten ist im FNP als Mischbaufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan wird den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes daher überwiegend entsprechen. Soweit der Bebauungsplan für die kleine M-Fläche von den Darstellungen des FNP abweicht, erfolgt eine Anpassung im Zuge der anstehenden FNP-Gesamtfortschreibung. Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan soll eine intensiv genutzte Fläche zukünftig extensiv bewirtschaftet werden.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, nicht maßstäblich

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 0,94 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Flur 2:

Nr. 14 (teilw.), 15, 16

Flur 4:

Nr. 43/1 (teilw.), 42, 44, 45, 46 teilw.

Der Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 1,0 ha, befindet sich in der Gemarkung Oberöfflingen, Flur 7, Flurstück 50, und liegt westlich des Ortes. Zum Ausgleich der durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigungen ist auf einer Fläche von 0,5 ha von einer intensiven auf eine extensive Grünlandbewirtschaftung umzustellen. Die restliche Fläche kann bei einer Extensivierung einem Ökokonto gutgeschrieben werden.

Externe Ausgleichsfläche Geltungsbereich 2



Abbildung 2: Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche, nicht maßstäblich

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Plangebiet ist geprägt durch Intensiv-Grünland mit einzelnen Obstbäumen auf schwach geneigten Flächen (3-5°). Die Straße „Zum Jungischt“ führt als Wirtschaftsweg von Westen nach Osten in den Geltungsbereich hinein. Zum Ende hin geht er in einen unbefestigten Feldweg über.

Südlich des Wirtschaftsweges befinden sich der Quellbereich des Finsterbaches/Alsbaches sowie eine Viehweidetränkanlage, die zusätzlich aus einer öffentlichen Wasserleitung gespeist wird und von einem Wasser- und Bodenverband bewirtschaftet wird. Der Verlauf der Leitungen ist der Gemeinde nicht bekannt.

Der westliche Geltungsbereich wird durch eine Hütte, einen Wirtschaftsweg und durch einen mit Hecken eingefriedeten Rasenplatz (Garten) charakterisiert. Auf den Wiesen und Weiden sind einzelne hochstämmige Obstbäume vorhanden.

Das Bodendenkmal "Römerstraße" verläuft durchs Baugebiet - höchstwahrscheinlich durch den nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

2.3. Bestehende Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Brunnenstraße. Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über die Straße „Zum Jungischt“ durch Ausbau und Erweiterung im Plangebiet erfolgen.

Die innere Erschließung wird durch erstmalige Herstellung einer Planstraße, abzweigend von der Straße „Zum Jungischt“ auf den Flächen eines bisherigen Wirtschaftsweges erfolgen.

2.4. Planungsrechtliche Situation

2.4.1. Landesentwicklungsprogramm

Das Plangebiet untersteht gemäß der Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm IV keiner besonderen Funktionszuweisung.

2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Oberöfflingen keine zentralörtliche Funktion. Gleichzeitig ist ihr die besondere Funktion Landwirtschaft zugesprochen. Im künftigen Regionalplan ist die Ortsgemeinde mit der besonderen Funktion Landwirtschaft bezeichnet. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier, dem Mittelzentrum Wittlich und dem Grundzentrum Manderscheid zugeordnet.

Das Plangebiet ist im östlichen Teil gemäß der Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplanes von 1985 als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Jedoch wird nach derzeitigem Stand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes der Geltungsbereich ohne eine bestimmte Freiraumstruktur gekennzeichnet. Entsprechend erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine Darstellung als zukünftige Wohnbaufläche.

2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid – seit 2014 fusioniert mit der Verbandsgemeinde Wittlich-Land - ist das Plangebiet als Wohnbaufläche östlich der Ortslage für die weitere bauliche Entwicklung dargestellt. Diese Entwicklungsfläche umfasst einen Umfang von ca. 1,8 ha. Mit einer Geltungsbereichsgröße von 0,94 ha, wird nun im Zuge dieses Bebauungsplans lediglich die Hälfte der im FNP ausgewiesenen Fläche bedarfsgerecht in Anspruch genommen. Eine Erweiterung des Baugebietes Richtung Norden soll künftig möglich sein.

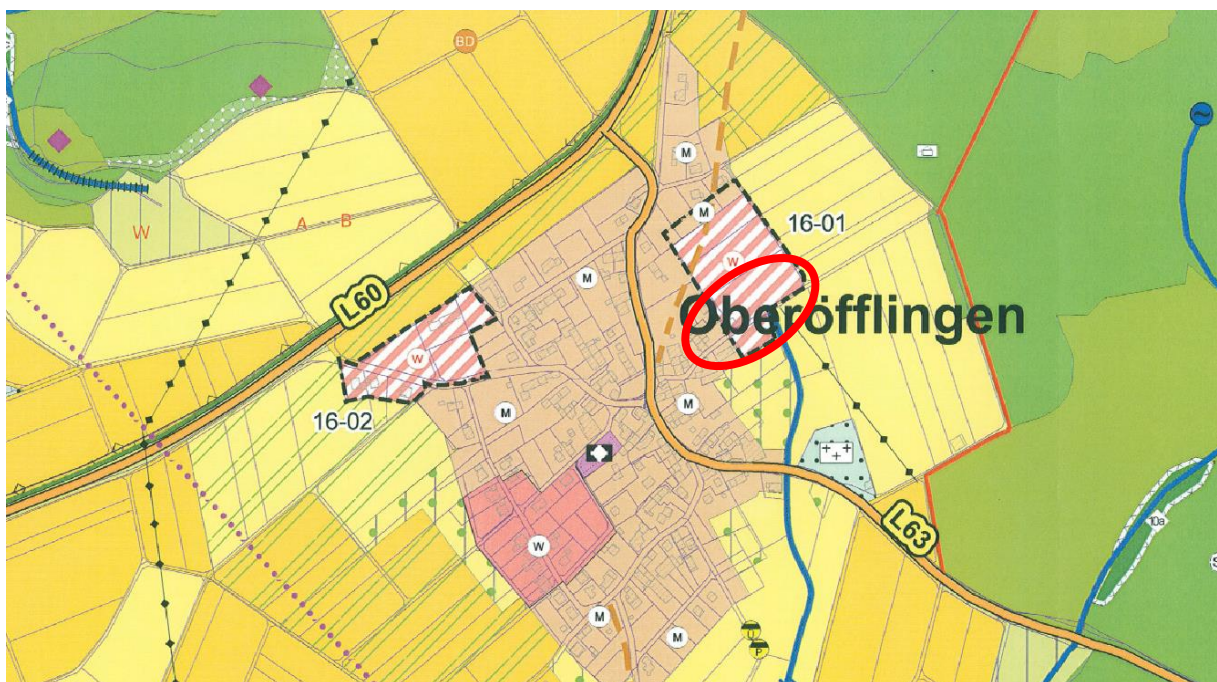


Abbildung 3: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid

2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.4.5. Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

2.4.6. Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich liegt ebenso wie die gesamte Ortslage von Oberöfflingen im Naturpark Vulkaneifel. Das Landschaftsschutzgebiet „Zwischen Uess und Kyll“ befindet sich ca. 230 m weiter nordwestlich jenseits der Landesstraße 60.

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale).

2.5. Grundstücksverfügbarkeit

Die für die Bebauung und Erschließung erforderlichen Grundstücke befinden sich derzeit teilweise in Gemeindeeigentum. Die Gemeinde hat mit den jeweiligen Eigentümern der privaten Grundstücksflächen Grundstücksverhandlungen mit dem Ergebnis geführt, dass die Gemeinde die überwiegenden Flächen des Plangebietes erwerben kann. Weiterer Grunderwerb ist beabsichtigt. Falls dies nicht gelingt wird ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet.

3. Planungskonzeption

3.1. Planung

Die vorliegende städtebauliche Planung umfasst die Bildung von rd. 10 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung.

Die Planung schließt östlich an die Straße „Zum Jungischt“ an. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern auf Grundstücksgrößen zwischen ca. 536 m² und 725 m².

Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein differenziertes Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen abweichen. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen; sie sind nicht rechtlich bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke ungefähr innerhalb des Plangebietes parzelliert werden können, wobei eine sinnvolle bauliche Nutzbarkeit durch Festlegung der straßenseitigen Baustellenbreite im Verhältnis der Grundstückstiefe erreicht werden soll. Die Parzellierung der Grundstücke erfolgt orthogonal zu der erschließenden Planstraße. Mit der Abgrenzung des Baugebietes werden die zur Verfügung stehenden Grundstücke bestmöglich im Rahmen der Erschließungsplanung genutzt.

Damit die beiden Grundstücke im Süden des Geltungsbereiches erschlossen werden, wird der in Verlängerung der Straße „Zum Jungischt“ vorhandene Wirtschaftsweg auf 5,50 m Breite als Erschließungsstraße ausgebaut. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt als Stichstraße, die rechtwinklig von der Straße „Zum Jungischt“ nach Nordwesten abzweigt und sodann eine davon wiederum rechtwinklig nach Nordosten führende Stichstraße erstmals hergestellt wird. Diese Stichstraße wird als Sackgasse ausgebildet; eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Diese werden die T-Förmige Einmündung der Stichstraße als Wendemöglichkeit durch einmaliges Zurücksetzen nutzen können. Die Abfallbehälter der sechs Grundstücke im Osten, die nicht direkt von einem Müllfahrzeug angeeignet werden, können am Tage der Abholung auf der Müllsammelstelle im Westen der Stichstraße abgestellt werden.

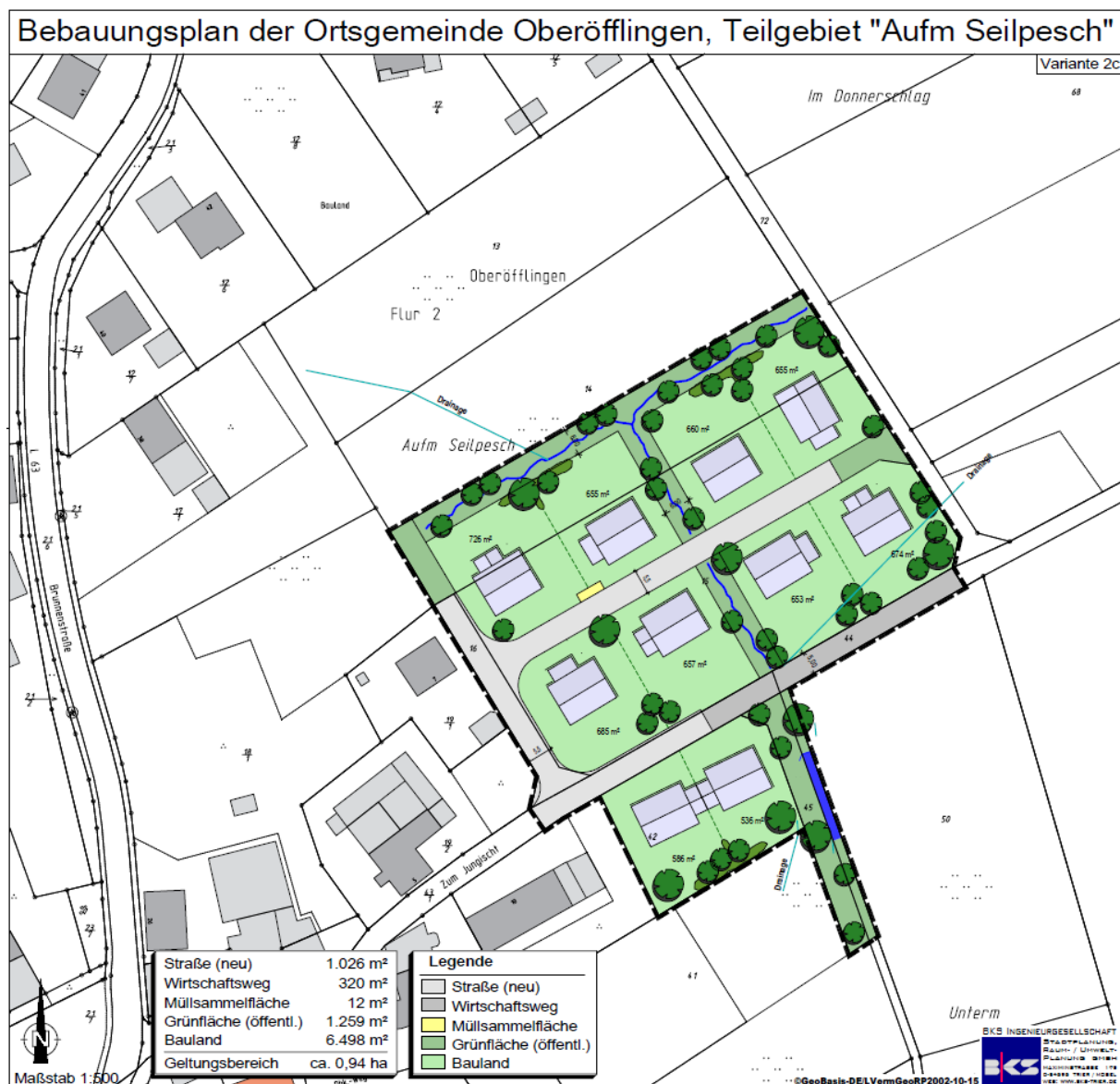


Abbildung 4: Städtebauliches Konzept

Die öffentliche Grünfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs und die davon senkrecht nach Süden abgehende öffentliche Grünfläche führen einen Entwässerungsgraben. Zum Teil sind in diesen Flächen auch Regenrückhaltebecken vorgesehen. Eine Einfriedung zu den privaten Grundstücksflächen soll nicht erfolgen.

3.2. Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser erfolgt über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Die Entsorgung von häuslichem Schmutzwasser erfolgt durch einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Zum Jungischt“.

Das auf privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll auf diesen zurückgehalten und zur Verdunstung oder Versickerung gebracht werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser wird zentral in mehreren Retentionsmulden gesammelt. Diese befinden sich am südlichen Geländetiefpunkt in Verlängerung des an die Straße „Zum Jungischt“ abgehenden unbefestigten Wirtschaftswegs.

Die öffentliche Wegeparzelle Nr. 45 besitzt hier laut Kataster eine Breite von 5 m. Diese wird in östliche Richtung um 2 m zugunsten der wasserwirtschaftlichen Rückhaltung reduziert. Es verbleibt somit ein öffentlicher unbefestigter Fahrweg von 3 m Breite, welcher weiterhin der Andienung der Parzellen 40 und 41 dient, da diese ansonsten über keine weitere Anbindung verfügen.

Weitere Details des Entwässerungskonzepts sind dem entwässerungstechnischen Begleitplan (siehe Anlage) zu entnehmen.

3.3. Vorbeugender Brandschutz

Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr soll die Durchfahrt auf den nordöstlich angrenzenden Wirtschaftsweg ermöglicht werden. Hierzu ist die an die Stichstraße angrenzende öffentliche Grünfläche entsprechend zu befestigen (Rasengittersteine oder Schotterrasen) und von aufgehendem Bewuchs freizuhalten. Über den anschließenden Wirtschaftsweg ist die Abfahrt gesichert. Die Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

3.4. Naturschutzfachliche Regelungen

Die naturschutzfachlichen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. Planungsalternativen

4.1. Standort

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche bereits im gültigen Flächennutzungsplan enthalten. Alternativen zum gewählten Planstandort, die nicht im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten sind, scheiden aus, da die Fläche als bestehend geplante Baufläche grundsätzlich einer Neuausweisung an anderer Stelle vorzuziehen ist.

Auf Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Ortslage zurückzugreifen, um der bestehenden Baulandnachfrage gerecht zu werden, steht außer Frage. Im Rahmen der Baulückenerfassung der Verbandsgemeinde hat sich ergeben, dass lediglich eine potentiell verfügbare Baulücke vorhanden ist. Da darüber hinaus kein Verkaufsinteresse der Eigentümer besteht, ist somit keine Handhabe gegeben, Baugrundstücke im übrigen Ortsbereich zu mobilisieren.

Da das Angebot an Baulücken stark beschränkt ist, stellt das in Rede stehende Plangebiet unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit derzeit die einzige im Zusammenhang realisierbare Fläche im Anschluss an die vorhandene Ortslage dar.

Die jetzige Planung eröffnet Interessenten aus der Bewohnerschaft der Ortslage mittel- bis langfristig die Gelegenheit sich in Oberöfflingen baulich weiterzuentwickeln, ohne in eine Nachbargemeinde abwandern zu müssen.

Natürlich werden durch die Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke weitere Flächen auf dem Gemeindegebiet für die bauliche Entwicklung des Siedlungsraums in Anspruch genommen. Jedoch bestehen Standortalternativen nicht und die Größenordnung des Plangebiets ist gerechtfertigt.

4.2. Innergebietliche Planungsvarianten

Es wurden mehrere Konzeptvarianten durch die Ortsgemeinde und Verbandsgemeindeverwaltung geprüft. Die Konzepte beinhalteten unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten

und verschiedene Geltungsbereichsabgrenzungen und sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.



Abbildung 5: Variante 1 (Wendehammer) & Variante 2 (Stichstraße)



Abbildung 6: Variante 3 (zwei Stichstraßen) & Variante 4 (Privaterschließung)



Abbildung 7: 4a (Privaterschließung) & Variante 5 (große Grundstücke)

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Grundlage der Variante 2. Diese stellte unter gestalterischen und wirtschaftlichen Aspekten die sinnvollste Konzeption dar. Durch eine Erschließung mit einer Stichstraße wird der Grad der Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten. Trotzdem werden die Belange des Brandschutzes durch die überfahrbare öffentliche Grünfläche am Ende der Stichstraße berücksichtigt.

Eine verkehrliche Erschließung mit einem Wendehammer hätte sich negativ auf die Zuschnitte der zukünftigen Baugrundstücke ausgewirkt und würde mit einer deutlich größeren Flächenversiegelung einhergehen.

Die in Variante 4 und 4a dargestellte Erschließung rückwärtiger Grundstücke über Privatstraßen bietet erhöhtes Konfliktpotential und potentielle Unsicherheit für die zukünftigen Anlieger.

Unter Berücksichtigung der relevanten Aspekte wurde der sinnvollste Kompromiss erarbeitet. Planungsalternativen wurden ausreichend beachtet.

5. Planungsinhalte und Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

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

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern als Ein- oder Zweifamilienhäusern. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind dort auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht störende Handwerksbetriebe als auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausschlüsse verfolgen das städtebauliche Ziel, Störungen der Wohnruhe weitgehend zu minimieren. Denn beispielsweise ein Malerbetrieb als nicht störender Handwerksbetrieb verursacht zwar an sich keine Immissionen an der Betriebsstätte durch seine Betriebstätigkeit, wohl aber durch die Anlieferung von Waren und durch das An- und Abfahren der Mitarbeiterfahrzeuge, zumeist bereits in den frühen Morgenstunden. Dies gilt wiederum nicht gleichermaßen für Gebietsversorgungseinrichtungen oder Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die üblicherweise nicht in die Ruhezeiten hinein frequentiert werden.

Trotz des Ausschlusses von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben unterscheidet sich das in dieser Form nutzungseingeschränkte allgemeine Wohngebiet (WA) dennoch wesentlich von einem reinen Wohngebiet (WR).

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

5.2.1. Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstauserschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Da es sich um innerörtliche Flächen handelt und künftig vielfältige, verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglichen soll, ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl berechtigt und auch erforderlich. Die Auswirkungen auf Grund und Boden werden dadurch minimiert, dass für die Anlage von Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind.

5.2.2. Anzahl zulässiger Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei beschränkt. Dies verhindert, dass überdimensionierte Baukörper den Ortsbildcharakter negativ beeinflussen. Die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse entspricht dem Niveau der vorhandenen umliegenden Bebauung.

5.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Traufhöhe und der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante geregelt. Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen sowie der Topographie anpassen. Die Angaben sind als Höchstwerte über dem jedem Grundstück zugeordneten Bezugspunkt auf Straßenniveau zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen des Baugebiets, unter Berücksichtigung der maximal zwei zulässigen Vollgeschosse, in den Ort und verhindert eine Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Der untere Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m.

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Treppenaufgänge für Dachterrassen. Die untere Bezugshöhe ist ebenfalls die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB).

Die maximale Gebäudeoberkante beträgt 9,50 m.

Durch das leicht nach Südosten abfallende Gelände ist es notwendig die maximale Höhenlage des EGFFB, differenziert nach Lage des Grundstücks zu beschränken. Die jeweilige Zuordnung der Grundstücke erfolgt durch die Großbuchstaben A oder B und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bereich A (Grundstücke die von der Straße aus ansteigen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 1,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Bereich B (Grundstücke die von der Straße aus abfallen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die Bezugshöhe ergibt sich aus der Erschließungsstraße zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Da derzeit noch keine genaue Höhenplanung der Straße vorliegt, auf die Bezug genommen werden kann, ist es erforderlich, dass die Bauleute zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauunterlagen die Höhe der erschließenden Straße am festgesetzten Bezugspunkt eigenverantwortlich ermitteln und in den Planunterlagen nachvollziehbar darstellen. Dies ist zumutbar und auch nicht anders möglich. Nur die Erschließungsstraße bildet einen verlässlichen und durch die Bauleute nicht veränderbaren Höhenbezugspunkt. Jedem Grundstück ist ein solcher Höhenbezugspunkt auf der Straßenverkehrsfläche zugeordnet an dem die Bezugshöhe zu bestimmen ist. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung als Zahl in schwarzem Kreis dargestellt. Geringfügige Unterschiede der Bezugshöhen, die sich durch den Fertigausbau der Erschließungsstraße ergeben können, werden durch die Gemeinde in Kauf genommen und als vernachlässigbar bewertet. Die Festlegung von geländebezogenen Höhenbezugspunkten (bspw. die natürliche Geländeoberfläche) auf dem jeweiligen Baugrundstück ist in der Praxis untauglich, da deren exakte Bestimmung nicht immer eindeutig möglich ist. Zudem könnte die Bezugshöhe durch Eingriffe in die Geländeoberfläche verändert werden. Vor diesem Hintergrund ist das Inkaufnehmen geringfügiger Abweichungen bei der Höhe unterschiedlicher Bezugspunkte vertretbar, Konflikte zu vermeiden.

Durch die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe wird einer ungeordneten Entwicklung im Plangebiet entgegengewirkt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden dadurch verhindert. Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum, wird Rechnung getragen.

Je nach Objektplanung besteht die Möglichkeit, dass auf der sog. Talseite zwei Geschosse sichtbar sind und auf der Bergseite ein Vollgeschoss. Bei Schaffung von ebenen Grundstücksflächen durch Abtrag und Auftrag an den Grundstücksgrenzen können auch durchgängig zweigeschossig wirkende Gebäude ohne Keller zuzüglich geneigter Dachflächen errichtet werden. Für alle Grundstücke gilt dabei zusätzlich, dass zur Vorbeugung überproportionaler Ansichten der Gebäude auf der Gelände tiefsten Seite des Baugrundstückes eine zusätzliche Regelungen getroffen wird, wonach die talseitige Wand in ihrer Ansicht ein Maß von 7,50 m vom angelegten Gelände bis zur Unterkante Dachaufbau keineswegs überschreiten darf. Vor- und Rücksprünge in der Vertikalen der Fassade, z. B. durch ein zurückversetztes Obergeschoss / zweites Vollgeschoss, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandfläche nicht. Somit gilt die Summe der Wandhöhe(n) in senkrechter Draufsicht auf die Fassade(n).

5.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung werden mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

Planerisches Ziel sind Einzelhäuser in offener Bauweise für das Baugebiet. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Wohngebiets. Dadurch wird sich die

Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum entsprechend der örtlichen Nachfrage erfüllt.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ berücksichtigen einen Mindestgrenzabstand, um eine bestmögliche Ausschöpfung des Baugrundstücks zuzulassen.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird in allen Bereichen ein Mindest-Grenzabstand von 5,0 m zur Straße und von 3,0 m zu Randbereichen berücksichtigt. Diese Vorgaben sorgen für einen aufgelockerten Straßenbereich und wirken einer ortsuntypischen höheren Verdichtung entgegen.

5.5. Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr, als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Anspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen in Einzelhäusern bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

5.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen der Erschließung der Baugrundstücke bzw. der äußeren Anbindung des Areals. Die Planstraße wird über eine den Ansprüchen von Wohnstraßen genügende Breite von 5,50 m gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) verfügen.

Geringfügige Grenzüberschreitungen von max. 50 cm vom Fahrbahnrand durch öffentliche Anlagen, wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand etc., sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind ebenso zu dulden.

Entlang der Planstraßen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a)) sowie Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die Beschreibung und die Begründung der getroffenen naturschutzfachlichen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung mit einer möglichst effektiven Erschließung zu ermöglichen.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Es wird aber bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Vorgabenkatalogs verzichtet, um entsprechend eines allgemeinen Grundkonzepts ein vertretbar breites gestalterisches Spektrum zu ermöglichen.

In den letzten Jahren vollzog sich ein Wandel in der Baukultur und unter den Bauformen der Wohngebäude. Insbesondere die modernen Bauformen der Stadtvillen mit ihren Zelt-, Pult- oder Flachdächern, die von Bauträgern sehr oft in ihrem Sortiment zu finden sind, spiegeln den Wunsch der bauwilligen Bevölkerung nach einer größeren Bau- und Formenfreiheit wieder. Diese modernen Bauformen sind neben den klassischen Bauformen mittlerweile bei den Bauherren etabliert und nachgefragt. Die Gebäude kommen ohne Keller aus, was Kosten spart. Sie bieten zwei nutzbare Ebenen innerhalb senkrechter Wände. Der Dachbereich ist durch geringe Dachflächenneigung bei minimierter Höhenentwicklung geprägt. Die städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplanes wollen diesen Bauformen Rechnung tragen. Durch die Möglichkeit moderne Bauformen realisieren zu können, wird eine möglichst große aber vertretbare Baufreiheit ermöglicht, die unterschiedlichen Baukubaturen und Erscheinungsbildern Spielraum gibt. Ein modernes Baugebiet für junge Bauleute mit einer entsprechenden Baufreiheit ist Ziel der vorliegenden Planung und entspricht dem Planungswillen der Gemeinde.

Damit jedoch eine das Baugebiet verträgliche Baustruktur entsteht, sind weitergehende Einschränkungen erforderlich, die der großen möglichen Baufreiheit einen sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Rahmen geben. Von diesen Einschränkungen wird hier bezogen auf die Dachgestaltung sowie Regelungen zu Garagen und Stellplätzen Gebrauch gemacht.

Weitergehender Regelungsbedarf wird derzeit nicht gesehen.

6.1. Dachgestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Einheitlichkeit von Dachformen und -typen ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine

Grundstruktur unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung und Dachform in der Bebauung erzeugt. Zulässige Dachformen bei den Hauptgebäuden sind Zeltdächer, Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35°.

Das Höhenversatzmaß bei versetzten Sattel- und Pultdächern darf nicht mehr als 1,50 m (von Oberkante Dachhaut zu Oberkante Dachhaut) betragen.

Flachgedeckte Dachbereiche, mit einer Dachneigung von weniger als 5°, sind auf bis zu 30% der Gebäudegrundrissfläche (in der senkrechten Draufsicht auf das Gebäude) zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

6.2. Stellplätze und Garagen

Damit Konflikte im ruhenden Verkehr und Behinderungen im Straßenraum durch parkende Fahrzeuge vermieden werden, wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit mind. zwei frei anfahrbare Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Diese können auch als Garagen oder Carports nachgewiesen werden.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. 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. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Aus Gründen der Bodenkonservierung und des Erhalts seiner Funktionen soll die Durchführung der Tiefbaumaßnahmen in den Wintermonaten bei ausreichendem Frost oder Trockenheit erfolgen.

7.2. Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

7.3. Bodendenkmalpflegerische Belange

Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier unverzüglich gemeldet werden.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16 - 19 DSchG RLP).

7.4. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

7.5. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

7.6. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

7.7. Telekommunikationsleitungen und elektrische Versorgung

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 Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

Für die vorhandenen elektrischen Leitungen ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Falls auf den öffentlichen Verkehrsflächen keine Gehwege hergestellt werden ist mindestens auf einer Straßenseite ein öffentlicher Versorgungsstreifen einzuplanen. Dieser sollte eine

unbefestigte Oberfläche oder eine Oberfläche aus Betonsteinpflaster aufweisen, damit nächtliche Arbeiten an den Versorgungsleitungen keine sichtbaren Beeinträchtigungen der Oberflächen zur Folge haben.

7.8. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches für den kein Radonpotenzial angegeben ist.

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse III ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

7.9. Innergebietlicher Lärmschutz

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche

Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

7.10. Umwelteinwirkungen durch BAB 1

Der Abstand zwischen dem Baugebiet (nächstgelegener Punkt) und der BAB 1 beträgt rund 760 m. Ein 2019 für einen Referenz-Standort an der BAB 1 im weiteren südlichen Verlauf zwischen den AS Föhren und Schweich erstelltes schalltechnisches Gutachten weist bei freier Schallausbreitung und gleichen topografischen Bedingungen die Einhaltung von WA-Werten bereits bei 500 m Abstand zur Autobahn nach. Auf diesen Umstand wird verwiesen. Eine eigenständige schalltechnische Bewertung für das hier in Rede stehende Baugebiet kann verzichtet werden.

7.11. Starkregenereignisse

Starkregenereignisse stellen ein unkalkulierbares Schadens- und Überschwemmungsrisiko dar. Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen.

Um Schäden an Menschen und Objekten vorzubeugen, sind seitens der Bauherren grundstücksbezogene Maßnahmen zur Anpassung der Abflusssituation und Minderung von Oberflächenabfluss sowie Maßnahmen des Gebäudeschutzes anzuraten.

Grundsätzlich sollten die Baukörper gegen drückendes Wasser (Hangwasser) geschützt werden.

Durch die Herstellung der privaten Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine), kann ein Teil des Niederschlagswassers bereits direkt versickert bzw. zurückgehalten werden.

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist ein Geländegefälle von mindestens 1 % vom Haus weg, Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

7.12. Schutz/Erhalt der Viehweidetränkanlage

Die südlich des Plangebietes gelegene Viehweidetränkanlage wird auch aus einer öffentlichen Wasserleitung gespeist. Über den Verlauf der Leitung liegen keine Informationen vor.

Zum Schutz etwaiger Leitungen sind bodeneingreifende Maßnahmen rechtzeitig vorher mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

8. Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser bildet den Teil 2 der hier vorliegenden Begründung. In ihm wird die Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung und Erschließung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter überprüft werden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung basiert auf der Analyse der Auswirkungen der Planung in Verbindung mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Gleichzeitig

werden naturschutzfachliche Festsetzungen in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Externe Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des entstehenden Eingriffs, soweit dieser nicht innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen kann.

9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage von Oberöfflingen in östlicher Richtung. Die westlich gelegenen Mischgebietsbereiche der Altortlage werden als Wohnnutzung nach Osten fortgeführt. Dem Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird entsprochen. In Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart sind keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung sowie das Landschaftsbild einfügen können, da die Zweigeschossigkeit der Bebauung in der Altortlage auch im Baugebiet ermöglicht wird.

Angebunden wird das neu entstehende Wohngebiet an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen in der angrenzenden Ortslage durch Verlängerung der entsprechenden Netze.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann auf den Privatgrundstücken innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar, nicht eintreten.

10. Kosten

Es ist vorgesehen, dass die der Gemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, Erschließung, hoheitliche Grundstücksvermessung und dgl.) in die Kaufpreisbildung der zukünftigen gemeindeeigenen Baugrundstücke eingestellt werden. Damit soll eine möglichst komplette Refinanzierung dieser Aufwendungen ermöglicht werden. Ist dieses nicht möglich, erfolgt eine Erhebung zu Erschließungsbeiträgen nach den gesetzlichen Regelungen und den maßgeblichen Satzungen.

Oberöfflingen, den 10. Mai 2021





Martin Schlimpen
- Ortsbürgermeister -

Quellen

MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (1995): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. mit Teilfortschreibung '95. 119 Seiten plus Planwerk. Trier.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. Entwurf Januar 2014. Trier.

VG Manderscheid (o. J.): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid. Auszug Oberöfflingen.