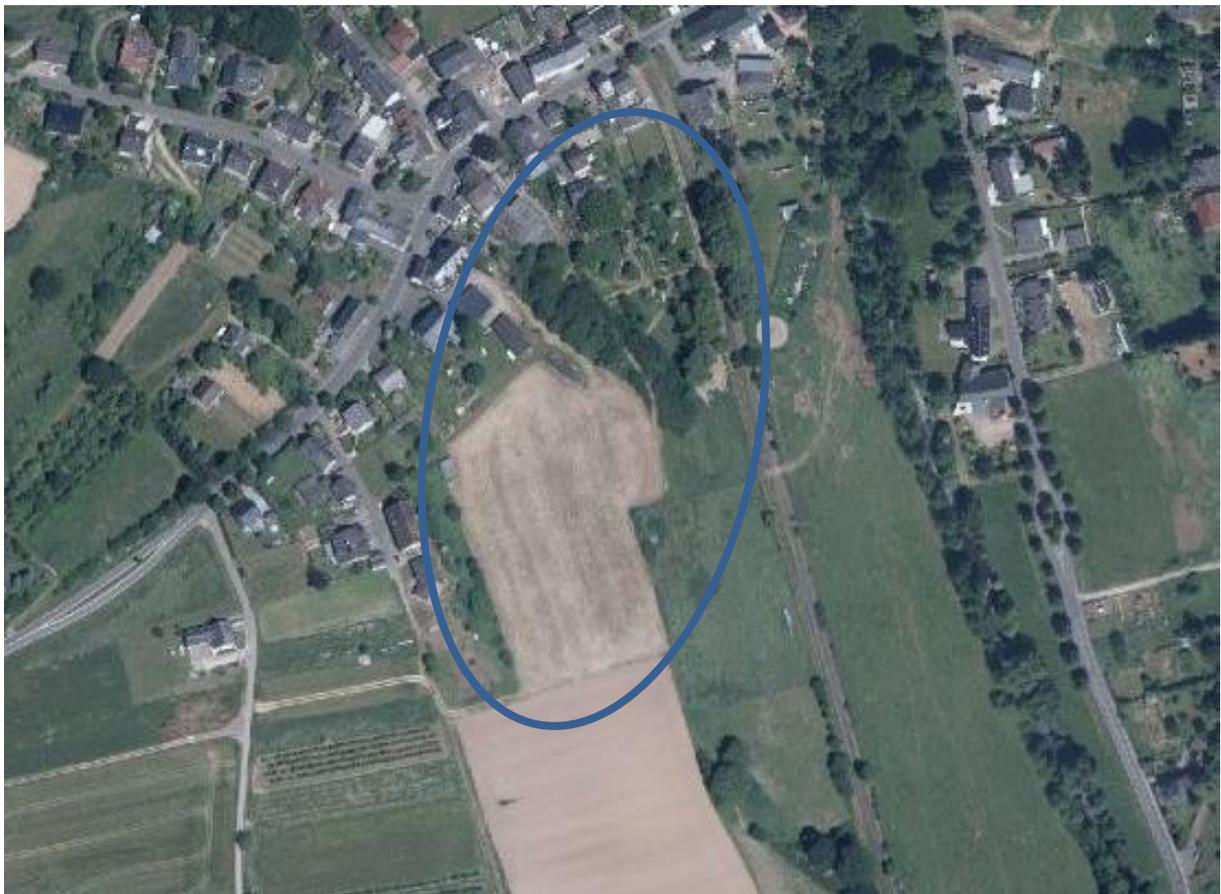


**Verbandsgemeinde Wittlich-Land**

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Platten,  
Teilgebiet „Gartenstraße“**

**Verfahren gemäß § 13b BauGB  
„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in  
das beschleunigte Verfahren“**

**Städtebauliche Begründung (Teil 1)  
Fachbeitrag Umweltbelange (Teil 2)**



Stand: Satzungsausfertigung (Juni 2018)

**B.K.S. Ingenieurgesellschaft**



**für Stadtplanung, Raum-  
und Umweltplanung mbH**

Maximinstraße 17b 54292 Trier  
Tel.: +49 (0) 651 / 14756 - 0  
Fax: +49 (0) 651 / 299 78  
www.bks-trier.de info@bks-trier.de

**h ö 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

## Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass .....	4
2	Bestandssituation .....	6
2.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	6
2.2	Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung – vgl. Fachbeitrag Umweltbelange .....	6
2.3	Bestehende Erschließung / Ortsanbindung .....	6
2.4	Planungsrechtliche Situation .....	6
3	Planungskonzeption .....	8
3.1	Planung .....	8
3.2	Erschließung des Plangebietes .....	9
3.3	Ver- und Entsorgung .....	9
3.4	Grünordnung .....	11
3.5	Denkmalpflege .....	11
3.6	Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen – Verkehrslärm L53.....	12
4	Begründung der Planinhalte .....	12
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	15
4.5	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	15
4.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	15
4.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	15
4.8	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	15
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) .....	16
5.1	Dachgestaltung .....	17
5.2	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO).....	17
6	Hinweise und Empfehlungen.....	18
6.1	Bepflanzungen .....	18
6.2	Schutz des Bodens .....	19
6.3	Baugrunduntersuchungen .....	19
6.4	Radonpotential .....	19
6.5	Bodendenkmalpflegerische Belange .....	21
6.6	Schutz von Pflanzenbeständen .....	21
6.7	Herstellung von Pflanzungen.....	21
6.8	Dachbegrünung.....	21
6.9	Niederschlagswasser .....	21
6.10	Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen.....	22
6.11	Private Abwasserhebeanlagen .....	22

6.12	Altlasten .....	22
6.13	Erdkabeltrassen .....	22
6.14	Regenerative Energien .....	22
6.15	Landwirtschaftlich genutzte Flächen .....	23
6.16	Telekommunikationsleitungen .....	23
7	Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags .....	23
8	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen .....	23
9	Bodenordnende Maßnahmen .....	24
10	Kosten .....	24
11	Planungsalternativen .....	24
12	Quellen .....	25

# TEIL 1 – Städtebauliche Begründung

## 1 Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

---

Anlass der Planung ist die Absicht in der Ortsgemeinde Platten im Süden der Ortslage hinter der bestehenden Wohnbebauung der Trierer Straße ein Baugebiet mit rd. 26 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu entwickeln.

Gegenwärtig besteht eine konkrete Bedarfslage an weiteren Baugrundstücken, die die Ortsgemeinde aufgrund des Fehlens von gemeindeeigenen Baugrundstücken nicht befriedigen kann. Mögliche Innenbereichspotentiale wie z.B. Rückbau einer Teilfläche der Straßen „Im Winkel“ sowie „Poststraße“ und Veräußerung als Baugrundstück, hat die Gemeinde bereits geprüft und ausgeschöpft. Bestehende Baulücken innerhalb des Ortes sind komplett in privatem Eigentum, werden für eigene Zwecke und für Nachkommen bevorratet und stehen somit dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Auf Grund der geringen Entfernung zu den Mittelzentren Wittlich und Bernkastel-Kues und der sehr guten Anbindung über die A60 bzw. A1 an das Oberzentrum Trier ist die Wohnbaulandnachfrage ungebrochen groß und erstreckt sich sowohl auf Mietwohnungen, Altimmobilien als auch auf unbebaute Neubaugrundstücke. Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Sei es, indem die älter werdenden Bevölkerungsteile nach kleineren, gerne auch weitgehend barrierefreien Wohnungseinheiten Ausschau halten, als auch die Nachkommen eingessener Plattener Familien im Ort für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort zu sichern beabsichtigen. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Für Verbandsgemeinden mit negativem Schwellenwert nach den Vorgaben der Landesplanung - dies ist im Falle der VG Wittlich-Land gegeben – kann dort als Handlungsoption vorgesehen werden, dass die Ortsgemeinden, die Wohnbauflächen im Außenbereich neu darstellen möchten und auf eigenem Gebiet Tauschflächen zur Verfügung haben, diese im Rahmen eines Flächentausches umsetzen können.

Der Gemeinderat Platten hatte sich aufgrund des negativen Schwellenwertes der VG Wittlich-Land bereits mit den Möglichkeiten eines eigenen Flächentausches innerhalb der Gemeinde Platten befasst und beschlossen, zugunsten der mit der Bebauungsplanung Gartenstraße verbundenen Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen von 1,0 ha in Wohnbauflächen (dies entspräche einer Neuaufnahme von 1,0 ha) und der Umwandlung von 1,1 ha Mischbaufläche in Wohnbaufläche (dies entspräche einer Neuaufnahme von 0,55 ha) im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Wittlich-Land 2006 dargestellte Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von 1,55 ha zurückzumelden.

Im Flächennutzungsplan sind für die Ortsgemeinde Platten folgende Flächen rechtsverbindlich als Baulandentwicklungsfläche dargestellt:

- Wohnbauentwicklungsfläche 20-1a, „Östlich der Ortslage“ - ca. 2,4 ha
- Wohnbauentwicklungsfläche 20-1b, „Östlich der Ortslage“ - ca. 0,5 ha
- Mischbauentwicklungsfläche 20-2, „Auf Linkem“ - ca. 1,6 ha

Die Wohnbauentwicklungsfläche Nr. 20-1b wird in einer Größe von 0,5 ha und die Wohnbauentwicklungsfläche Nr. 20-1a in einer Größe von 1,05 ha, also gesamt ca.1,55 ha zurückgemeldet.

Neben den vorstehend genannten Gründen zur Erfüllung der Baulandnachfrage spielt für die Attraktivität Plattens als Wohnort neben den landschaftlichen Reizen insbesondere die Lage in der Nähe zu den Mittelzentren Wittlich und Bernkastel-Kues und der Autobahn 1 eine

wichtige Rolle. Eine schnelle und gute Verbindung zum Oberzentrum Trier ist über die A 1 bzw. über die Bahnstrecke Koblenz-Trier über den Hauptbahnhof Wittlich gegeben.

Mit der Entwicklung des Baugebietes im Süden der Ortslage wird unter anderem ein bereits für die weitere Siedlungsentwicklung ausgewiesener Bereich in die Planung mit aufgenommen. Zusammen mit der hinzukommenden anvisierten Neuausweisung eines Areals als Wohnbaufläche ist die grundsätzliche Eingliederung in das in unmittelbarer Umgebung bestehende Siedlungsbild, sowie die umgebende Landschaft gegeben. Die Erschließung erfolgt über den Ausbau eines bestehenden Wirtschaftsweges, der von der Trierer Straße zwischen der Hausnummer 5 und dem Maar-Mosel-Radweg abzweigt und in das Plangebiet hineinführt.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um den Außenbereich der Ortsgemeinde. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB.

Während der westliche Teil des Geltungsbereiches im FNP bereits als gemischte Baufläche (Planung) ausgewiesen ist, ist der östliche Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Somit ist eine privilegierte (§ 35 Abs. 1 BauGB) wie auch sonstige Zulässigkeit (§ 35 Abs. 2 BauGB) für die bauliche Weiterentwicklung dort nicht möglich. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land sind für das östliche Areal des Geltungsbereiches gegenwärtig Flächen für die Landwirtschaft (Wiesenfläche), sowie Flächen für den Erhalt und die Entwicklung von extensivem Dauergrünland sowie von strukturreichen Gebieten gekennzeichnet.

Für die Bauleitplanung erfolgt ein Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB ist legitim, denn die Anforderungen des § 13b i.V.m § 13a BauGB werden erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b Satz 1 BauGB): Fläche Bauland 17.291 m<sup>2</sup> \* maximal zulässige GRZ 0,55 = 9.510 m<sup>2</sup> maximal überbaubare Grundfläche;
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB) – direkt nördlich, nordöstlich und östlich liegt die Bebauung entlang der Trierer Straße und Gartenstraße der Ortsgemeinde Platten;
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **2 Bestandssituation**

---

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 2,37 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

#### Flur 11:

Nummern 74/1, 74/2, 75, 76, 77, 89/4 (teilw.), 107/2 (teilw.), 108/2, 111/74;

#### Flur 34:

Nummer 54, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 78/1, 175 (teilw.);

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Januar 2013 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde.

### **2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung – vgl. Fachbeitrag Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortsgemeinde Platten. Begrenzt wird es im Norden und Westen durch bestehende Siedlungsflächen und deren Grünflächen. Im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Im Südosten reichen die überplanten Flächen bis an die vorhandene Hangkante zur Lieser-Aue, im Nordosten bis zum "Maare-Mosel-Radweg" auf der ehemaligen Bahntrasse.

Das Gebiet wird im Wesentlichen von landwirtschaftlich als Grünland genutzter Fläche dominiert, im Westen liegt eine schmale Parzelle brach, im Osten beherrscht ein Mosaik von ehemaligem und jetzt brachgefallenem bzw. gerodetem Erwerbsofobstbau, Hausgärten, Obstgehölzen, Walnussbäumen, Kopfweiden, Gebüsch, Wegen und Rainen das Bild.

Quelle: Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan „Gartenstraße“ der OG Platten, högner landschaftsarchitektur, 20.06.2017;

### **2.3 Bestehende Erschließung / Ortsanbindung**

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Trierer Straße und östlich der Gartenstraße. Die Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit von der Gartenstraße und der Trierer Straße über Wirtschaftswegen.

### **2.4 Planungsrechtliche Situation**

#### **2.4.1 Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet für die Lage der Gemeinde Platten als landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft. Die Ortslage liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

#### **2.4.2 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)**

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (RRoP) wird der Gemeinde Platten die besondere Funktion der Landwirtschaft zugeordnet. Das Planwerk kennzeichnet für den Geltungsbereich eine sehr gute bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche. Weiterhin liegt der südöstliche Teil der Ortslage, somit auch das Plangebiet, im Randgebiet des Landschaftsschutzgebietes Moselgebiet von Schweich bis Koblenz. Die nach dem Planwerk des RRoP an den Geltungsbereich grenzende Schienentrasse besteht mittlerweile nicht mehr, sondern ist als Teil des Maare-Mosel-Radweges ausgebaut.



#### 2.4.4 Fachplanungen

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

#### 2.4.5 Schutzgebiete/-objekte/Altanlagen

Die nächstgelegenen nach § 32 BNatSchG international geschützten Gebiete befinden sich nördlich, bzw. nordöstlich von Platten. So erstreckt sich hinter der B 50 in etwa einem Kilometer Entfernung zum Plangebiet, ein Teilbereich des Flora-Fauna-Habitats Mesenberg und Ackerflur bei Wittlich (FFH-6007-301). Im Nordosten von Platten, in etwa zwei Kilometer Entfernung zum Plangebiet, liegt ein südwestlicher Ausläufer des Vogelschutzgebietes Wälder zwischen Wittlich und Cochem (VSG-5908-401). Ein Auswirken auf die Schutzbelange dieser Gebiete ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Entlang der L 53 und der K 59 verläuft der Grenzbereich des Landschaftsschutzgebietes Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2). Somit liegt auch der Geltungsbereich des Plangebietes in diesem Grenzbereich dieses Schutzgebietes. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen. Diesem Schutzzweck wird mittels grünordnerischer Festsetzungen zu Maßnahmen zur Eingrünung der künftigen Wohnbebauung entsprochen.

Im Geltungsbereich der Planänderung liegen keine schützenswerten Biotop.

Östlich des Plangebietes verläuft in 100 m Entfernung der Mittelgebirgsbach Lieser südlich von Platten, dessen Bachlauf, wie auch der Gewässerrandstreifen nach § 30 BNatSchG geschützt ist (BT-6007-0037-2010). Zusammen mit Fettwiesen, Eichen-Hainbuchenwald sowie bachbegleitenden Erlenwald hat sich hier ein Biotopkomplex ausgebildet (BK-6007-0067-2010), welcher sich entlang der Lieser südlich von Platten bis zur Mündung der Lieser in die Mosel erstreckt.

Altanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **3 Planungskonzeption**

---

#### **3.1 Planung**

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 26 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung im Anschluss an die bestehende Ortslage. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern auf Grundstücken mit Größen zwischen 588 und 913 m<sup>2</sup> (das Grundstück mit 913 m<sup>2</sup> ist ein Einzelgrundstück). Die mittlere Grundstücksgröße liegt bei ca. 700 m<sup>2</sup>. Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein Angebot besteht, können die späteren Grundstücksgrößen hiervon 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 sich hieraus im Planentwurf ergebenden Grundstücksgrößen erscheinen angemessen und sinnvoll. Die letztendliche Dimensionierung und Anzahl der Grundstücke erfolgt in Wechselwirkung mit der Flächennachfrage der Kaufinteressenten und den von der Gemeinde gewünschten Grundstücksgrößen im Zuge der Vermessung. Die Parzellierung der Grundstücke sollte orthogonal zu den erschließenden Planstraßen erfolgen.

Verkehrstechnisch wird das neue Wohngebiet über die neuen Planstraßen A bis D erschlossen, die an die Trierer Straße anbinden. Am Ende der geplanten Planstraße A wird

eine Wendeanlage errichtet, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug als Bemessungsgrundlage dimensioniert wird.

Im östlichen Planbereich wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, auf der die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt.

### **3.2 Erschließung des Plangebietes**

Die äußere Erschließung des geplanten Neubaugebietes an das überörtliche Straßennetz ist bereits vorhanden. Sie erfolgt über die Trierer Straße und dieser weiter folgend über die Lieserstraße an die B50. Von der B 50 ist eine Anbindung an die A 1 und die A 60 vorhanden.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die neu herzustellenden Planstraßen sicher gestellt, die als Stichstraßen vorgesehen sind. Im Straßenquerschnitt kann zusätzlich zur 5,0 m breiten Straße ein 1,50 m breiter gepflasterter Mehrzweckstreifen in der Verkehrsfläche berücksichtigt werden. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Trierer Straße parallel des Maare-Mosel-Radweges vorgesehen.

Von der Trierer Straße verläuft die Planstraße A nach Süden und knickt dann nahezu rechtwinklig südlich der vorhandenen Bebauung an der Trierer Straße nach Westen ab. Im weiteren Verlauf endet die Planstraße A in einem Wendehammer im Südwesten des Baugebiets. Von der Planstraße A gehen die Planstraßen B, C, und D als Stichstraßen ab.

Westlich der Wendeanlage wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, um einer späteren möglichen Erweiterung des Baugebietes Richtung Westen Raum zu lassen. Die Grünfläche kann bei einer späteren Erweiterung als öffentliche Straßenverkehrsfläche überplant werden.

Die im Gebiet noch befindlichen Wirtschaftswegeverbindungen werden planerisch gesichert.

### **3.3 Ver- und Entsorgung <sup>1</sup>**

#### **3.3.1 Medienseitige Erschließung**

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Diese können in die Planstraße im Mehrzweckstreifen verlängert werden.

#### **3.3.2 Entwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft in Rheinland-Pfalz vorgenommen. Die Ziele der Wasserwirtschaft besagen, dass Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden soll, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet und versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen (§ 2 Abs. 2 LWG). Konkret bedeute dies, dass sämtliche unbelasteten Oberflächenabflüsse der öffentlichen Erschließungsflächen wie auch die der privaten Erschließungsflächen über das Regenwasserkanalsystem zu dem geplanten Retentionsbecken am östlichen Rand des Neubaugebietes abgeleitet werden.

Für das geplante Baugebiet kommt das klassische Trennsystem, sowohl mit dezentraler privater Rückhaltung als auch mit einem zentralen Regenrückhaltebecken, das einerseits die Überläufe der privaten Flächen und andererseits als Rückhalt für die öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen dient, zur Ausführung. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst am Anfallort zurückzuhalten und zu bewirtschaften. Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die

---

<sup>1</sup> vgl. Ingenieurbüro John & Partner Wittlich (2017): Erläuterung zum Entwässerungstechnischen Begleitplan Neubaugebiet „Gartenstraße“. Ortsgemeinde Platten. Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Wittlich.

Wahl von ökologischen Pflastersteinsystemen die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Es muss allerdings darauf geachtet werden, dass der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweist. Ebenfalls ist eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich.

#### Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu soll im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche festgesetzt werden. Die Rückhaltung erfolgt über eine Retentionszisterne, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspringt. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag dazustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen. Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig – mit Ausnahme der drei Parzellen entlang der Zufahrtsstraße von dem Einmündungsbereich Trierer Straße bis einschl. Parzelle 76 – diese erhalten einen Mischwasserhausanschluss, da aufgrund der topografischen Verhältnisse ein Anschluss an das Regenwasserableitungssystem nicht möglich ist. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem (Schmutz- und Regenwasserkanal) ist ebenfalls unzulässig.

#### Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen

Die Entwässerung der Straße erfolgt über Straßenabläufe, die alle 250 bis 300 m<sup>2</sup> angeordnet werden, in einen Regenwasserkanal mit Durchmessern von DN 300 bis DN 500. Der Regenwasserkanal nimmt darüber hinaus die Überläufe der privaten Rückhaltungen auf und leitet die Oberflächenwassermengen letztendlich in die zentrale Retentionseinrichtung auf den Parzellen 78 und 155. Hier erfolgt der zentrale Rückhalt/Pufferung des Oberflächenwassers – anschließend wird das Retentionsbecken über einen Grundablass an den bestehenden Entwässerungsgraben in der Parzelle 115 angeschlossen. Der Grundablass wird so konzipiert, dass ein Dauereinstau der Becken nicht möglich sein wird. Zusätzlich erhält das Becken einen Notüberlauf, der ebenfalls in den Entwässerungsgraben der Parzelle 115 entwässert. Damit wird einer Direkteinleitung in das Gewässer „Lieser“ mit eventuell auftretenden Erosionserscheinungen präventiv entgegengesteuert.

Auf Grund der Geländebeziehungen ist eine Regenwasserrückhaltung des Bereiches, ab der Einmündung Trierer Straße/Zufahrtsstraße Baugebiet bis einschl. Parzelle 76, mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen. Aus diesem Grunde müssen drei Grundstücke im angedachten Zufahrtsbereich des Baugebietes, sowie der Straßenfläche des zuvor genannten Abschnittes an den Schmutzwasserhauptkanal angeschlossen werden – somit fungiert dieser ab der Einleitung von Regenwasser als Mischwasserkanal. Die hier anfallenden Oberflächenwassermengen (resultierend aus dem Straßenwasser und dem Drosselablauf der privaten Rückhaltungen von 0,2 l/s je Grundstück; bei drei Grundstücken = 0,6 l/s) werden die Straße betreffend über Straßenabläufe und die private Rückhaltung betreffend über die privaten „Mischwasserhausanschlüsse“ dem Schmutzwasserkanal bzw. ab der ersten Einleitstelle korrekterweise als Mischwasserkanal zu bezeichnen, zugeführt.

Die Zufahrtsstraße zwischen Baugebiet und Trierer Straße kann nicht in die Rückhaltungsmulden/-becken eingeleitet werden. Das hier anfallende Oberflächenwasser wird über Straßenabläufe dem Schmutzwasserkanal bzw. ab der ersten Einleitstelle korrekterweise als Mischwasserkanal zu bezeichnen, zugeführt. Das dazu benötigte Rückhaltevolumen wird in dem zentralen Becken zur Verfügung gestellt.

### Außengebietsentwässerung

Auf das Baugebiet entwässern keine Außengebiete.

### Schmutzwasserentwässerung

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über einen Kanal DN 250 in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Trierer Straße abgeleitet. Dazu wird der Kanal in die zukünftige Straße in Richtung Nord/Nordöstlich verlegt und dort an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Die Seitenstraßen des Baugebietes können an diesen Kanal angeschlossen werden. Durch die neuen 27 Bauparzellen werden unter der Annahme von 4 Personen pro Grundstück und einem Wasserverbrauch von 120 l/(E\*d) ca. 13 m<sup>3</sup> Abwasser pro Tag in die Kläranlage eingeleitet.

Für Geschosse unterhalb der Straßenebene, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Dies betrifft insbesondere die talseitig im Baugebiet liegenden Bauparzellen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken abgefragt werden.

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Baugebiet wird über eine entsprechende Leitung DN 100 im Verkehrsbereich verlegt.

## **3.4 Grünordnung**

Die naturschutzfachlichen Belange werden im Fachbeitrag Umweltbelange erfasst und analysiert. Der Fachbeitrag Umweltbelange wird der Begründung zum Bebauungsplan als Teil 2 angefügt.

Angrenzend an den vorhandenen Wirtschaftsweg im Osten wird in direkter westlicher Verlängerung eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Auf dieser öffentlichen Grünfläche erfolgt die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gemäß Niederschlagswasserkonzept. Für die Hangschulter und die Hangböschung werden Festsetzungen getroffen, nach denen die vorhandenen Gehölze zu Erhalten und im Süden um weitere Gehölze zu ergänzen sind.

Um einen Übergang zu Landschaft zu schaffen und das Baugebiet durch grünordnerische Festsetzungen zur offenen Landschaft klar abzugrenzen sind am östlichen und südlichen Rand des Baugebietes auf den privaten Grundstücken Heckenpflanzungen vorgesehen. Auf allen Grundstücken ist je Grundstück ein mittelgroßer Laubbaum (auch Zierarten) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Alle Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher und standortnaher Ersatz anzupflanzen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich – vgl. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

## **3.5 Denkmalpflege**

Kultur- und Sachgüter sind nach dem bisherigen Wissenstand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

### 3.6 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen – Verkehrslärm L53

Der Planbereich liegt südlich der klassifizierten Straße L 53 und wird innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD) von Platten über die Planstraße A angebunden.

#### Immissionsbeurteilung – Lärm:

Im Bezug auf das Erfordernis von Maßnahmen gegen Lärm und sonstige Emissionen, die sich aus dem Betrieb der L53 ergeben, wird im folgenden Teil eine überschlägige Abschätzung der Lärmemissionen der L53 anhand der DIN 18005-1 (Juli 2002) und der aktuellen Verkehrszahlen des LBM Trier durchgeführt.

Die Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in Kfz/24 Stunden beträgt 2.019 Kfz/24h.

Die geplanten Baufenster im Norden weisen mit ca. 53m den geringsten Abstand zur L53 auf. Entsprechend des Anhang A.2 Bilder A.1 und A.2 der DIN 18005-1 ergibt sich aus diesem Abstand und der aktuellen DTV, an der nördlichsten Seite des Baufensters, ein Beurteilungspegel Tags von 52 dB und Nachts von 41 dB. Angesetzt wurde auf Grund der innerörtlichen Lage die Beurteilung für Stadt- und Gemeindestraßen.

Entsprechend der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte maßgebend einzuhalten:

<b>Gebietsbezeichnung</b>	<b>Tag dB(A)</b>	<b>Nacht dB(A)</b>
reinen Wohngebieten (WR)	50	40
allgemeinen Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	45
besonderen Wohngebieten (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD) Mischgebieten (MI)	60	50
Kerngebieten (MK) Gewerbegebieten (GE)	65	55

Die oben gemachte überschlägige Ermittlung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 am Tag um ca. 3 dB und in der nach um 4 dB unterschritten werden. Aufgrund der o.g. Verkehrsdichte der L53 im Bereich der Planung und der Lage des Plangebietes in zweiter Reihe südlich der L53, ist davon auszugehen, dass die oben ermittelten Beurteilungspegel von den tatsächlich auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen deutlich unterschritten werden (Bei der obigen Beurteilung wurde die schallabschirmende Bebauung entlang der Trierer Straße nicht berücksichtigt.). Es sind daher keine erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die Lärmschutzmaßnahmen auslösen.

## 4 Begründung der Planinhalte

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Wohngebiets in die umgebende Landschaft sicherzustellen. 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.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern überwiegend als Einfamilienhäuser. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Neben Wohngebäuden sind dort auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese Formen der baulichen Nutzung sind zugelassen, da von Ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen. Darüber hinaus passen sich diese baulichen Nutzungsformen in die dörfliche Struktur des näheren Umfelds ein.

Gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

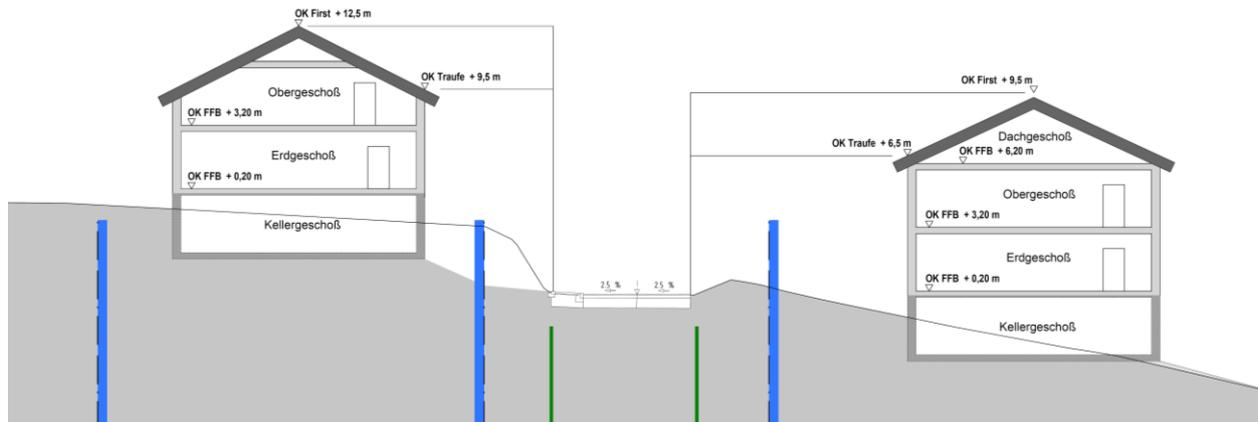
##### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare 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 0,55 zulässig.

##### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet durch Festlegung der Trauf- und Firsthöhen geregelt. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind hierbei technische Aufbauten wie z.B. Schonsteine, Antennen, Auszugschächte etc.

Auf Grund der vorhandenen topografischen Verhältnissen im Baugebiet mit einer Böschungskante ist es erforderlich die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude in zwei Bereiche (Kennbuchstabe „A“ und „B“) zu unterteilen. Im Bereich der Baufelder mit dem Kennbuchstaben „B“ wird die Erschließungsstraße auf Grund der vorhandenen Böschungskante eingeschnitten und damit deutlich tiefer liegen als die oberhalb liegenden Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „B“ – siehe Abbildung unten. Daher sind die Höhenfestsetzungen für diesen Bereich deutlich höher als die Festsetzungen für den Bereich „A“



Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter den o.g. Höhenfestlegungen ausreichend Spielraum gelassen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen des Baugebiets in den Ort und verhindert eine Wirkung der Neubauten als Fremdkörper im Siedlungsgefüge. Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterische Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum, wird Rechnung getragen.

Die Höhenbezugspunkte beziehen sich auf die, die Baugrundstücke erschließende Verkehrsfläche im Endausbauzustand.

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung.

Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Es wird geregelt, dass die Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Absatz 5 LBauO (z. B. Vordächer, Balkone, Gesimse etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit der einzelnen Bauherren vor. Dies spiegelt sich in der Festsetzung der Baugrenzen wieder, die in allen Bereichen großzügig und nur mit dem Mindest-Grenzabstand von 3,0m nach außen hin festgesetzt wurden. Die Bauherren sollen grundsätzlich auch Ihre Nebenanlagen und Garagen nach Ihren eigenen Wünschen positionieren können. Damit jedoch der Verkehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche gut zu übersehen ist und so wenig wie möglich beeinträchtigt wird, wird eine Festsetzung getroffen wonach zwischen Garagen bzw. Carports welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten ist. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 2,50 m von der

Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Beachtung des § 47 Abs. 6 LBauO und des § 2 der GaragenVO bleibt weiterhin hiervon unbenommen.

#### **4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

#### **4.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Einfamilienhausgebietes am Ortsrand eines Dorfs im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potentiellen Bewohner, erfüllt.

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

#### **4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte 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 Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

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

#### **4.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf denen u. a. die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt.

#### **4.8 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den öffentlichen und privaten Flächen wird sichergestellt, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen, PKW-Stellplätze und Wirtschaftswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen um den Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen und die vorgesehenen Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen möglichst wenig zu belasten.

Die Retentionsbecken sind mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Oberhalb der Einstauhöhe der Beckenböschungen und auf den Restbereichen sind mind. 1 kleiner bzw. mittelgroßer Laubbaum und 20 Laubsträucher einheimischer Arten je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken anzupflanzen. Dies soll die Eingrünung und Einbindung in die Landschaft sicherstellen.

Auf dem zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzten Flächen sind flächig im 1 x 1 m Verband Laubbäume und 200 Laubsträucher einheimischer Arten anzupflanzen. Die im Bebauungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume bzw. flächigen Gehölzbestände sind zwingend auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege und Entwicklungszustand zu erhalten.

Auf den mit Symbolen zum Anpflanzen von Sträuchern gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist als Gestaltungsmaßnahme vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine auf dem Grundstück zusammenhängende, mind. Einreihige Hecke aus einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen und zu erhalten. Pro Baugrundstück ist zusätzlich vom Grundstückseigentümer mind. ein mittelgroßer Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt schließlich eine weitest mögliche Reduzierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen. Hierzu zählen insbesondere die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Böden und die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Bauflächen.

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

---

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt II als örtliche Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde enthalten.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

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. 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, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 - Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebietes bedeutet,

dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Teil II der textlichen Festsetzungen) werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

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.

Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen geregelt werden:

### **5.1 Dachgestaltung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Einheitlichkeit von Dachformen und -typen ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert.

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 zulässigen Dachformen und -neigungen für das Baugebiet tragen dieser zeitgemäßen Baukultur Rechnung.

Durch die Möglichkeit moderne Bauformen realisieren zu können, wird eine sehr große Baufreiheit ermöglicht, die sehr unterschiedlichen Baukubaturen und Erscheinungsbildern Spielraum gibt. 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 Höhenfestsetzungen der Gebäude in Abhängigkeit der Dachform Gebrauch gemacht.

Um im Baugebiet eine städtebaulich vertretbare gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten sind neben der Traufhöhe für alle zulässigen Dachformen (klassische und moderne Dachformen) auch maximale Firsthöhen festgesetzt worden. Dabei orientieren sich die maximalen Firsthöhen an der vorhandenen Topographie des Baugebietes. Es wird dabei für zwei Bereiche des Gebietes eine jeweils der Topographie angepasste maximale Firsthöhe festgesetzt (Kennbuchstabe „A“ und „B“ mit jeweils ihrer eigenen maximalen Firsthöhe).

Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen.

### **5.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens zwei Pkw-Stellplätzen je Baugrundstück und mindestens 1,5 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgeschrieben. Diese können auch in Form von Garagen und/oder

überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebiets rechtfertigt eine solche Festsetzung um das Entstehen von verkehrstechnischen Konflikten zu verhindern

## **6 Hinweise und Empfehlungen**

---

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die teilweise als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

### **6.1 Bepflanzungen**

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mit samt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
- b) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
- c) Junge Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 x mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Obstbäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.
- d) Für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

#### **Großkronige Bäume**

*Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roskastanie), *Aesculus x carnea* (Scharlach-Roskastanie), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Marone), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Ginkgo biloba* (Ginko), *Juglans regia* (Echte Walnuss), Maulbeerbaum (*Morus alba* oder *Morus nigra*), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde)

#### **Mittel- bis kleinkronige Bäume**

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

#### **Strauchpflanzungen / Hecken**

*Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

#### **Tafelobstbäume**

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)

## 6.2 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.

## 6.3 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.

Für Bebauung in hängigem oder rutschgefährdeten Gelände werden generell folgende Empfehlungen gegeben:

- die Anschnittshöhe sollte begrenzt werden (z.B. <1,5 m Höhe),
- durch die Bebauung sollten keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufgebracht werden (Kräftegleichgewicht),
- Neubauten sollten in setzungsunempfindlicher Bauweise und mit einer ausgesteiften Gründung ausgeführt werden,
- auf Versickerungsanlagen sollte verzichtet werden.

## 6.4 Radonpotential

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II).

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/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m<sup>3</sup>

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/m<sup>3</sup> 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 Bauherren selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis 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.

## **6.5 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

## **6.6 Schutz von Pflanzenbeständen**

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

## **6.7 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.

## **6.8 Dachbegrünung**

Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

## **6.9 Niederschlagswasser**

Der wasserwirtschaftliche Nachweis zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung soll für mind.

50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücke sind von der Regelung zur Regenwasserrückhaltung ausgenommen, da eine Trennung des Abwassers in Regen- und Schmutzwasser bei diesen Grundstücken nicht möglich ist.

#### **6.10 Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen**

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückstauenebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenachse zzgl. 10 cm, gemessen an Anschlusspunkt. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Gehwegeanlagen ist nicht zulässig.

#### **6.11 Private Abwasserhebeanlagen**

Für Geschosse unterhalb der Straßenebene, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Dies betrifft insbesondere die talseitig im Baugebiet liegenden Bauparzellen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken abgefragt werden.

#### **6.12 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.

#### **6.13 Erdkabeltrassen**

Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist.

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 Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

#### **6.14 Regenerative Energien**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

## **6.15 Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Die angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher kann es zu zeitlich begrenzten und den Richtlinien entsprechenden Lärm- und Geruchsimmissionen kommen, die bei Anwendung guter fachlicher Praxis zu dulden sind

## **6.16 Telekommunikationsleitungen**

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.

## **7 Integration des landespflegerischen Planungsbeitrags**

---

Bereits bei den Entwürfen zum städtebaulichen Konzept wurden grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt.

Obwohl die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren erfolgt, wird im Rahmen des Bebauungsplans ein Fachbeitrag Umweltbelange 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.

Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich – vgl. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

## **8 Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen**

---

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage von Platten in südlicher Richtung und eine sinnvolle Ergänzung des Ortsgrundrisses. Die Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung einfügen. Es wird ein neuer Ortsrand ausgebildet. Hierzu tragen die Maßnahmen zur randlichen Eingrünung des Gebietes bei. An

die bereits in der angrenzenden Ortslage vorhandenen Versorgungsleitungen wird das neu entstehende Wohngebiet angebunden.

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 innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

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

Zusätzlich zur Baugebietsausweisung sollte die Ortsgemeinde permanent darauf bedacht sein, innerörtliche Baulücken in den Besitz der Gemeinde zu überführen, um weiterer Baulandnachfrage auch durch ein entsprechendes Angebot im Innenbereich begegnen zu können und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

## **9 Bodenordnende Maßnahmen**

---

Die Gemeinde beabsichtigt die Flächen im Geltungsbereich vollständig zu erwerben. Soweit der Grunderwerb nicht vollständig gelingt, ist beabsichtigt, mit den nicht veräußerungsbereiten Eigentümern Vereinbarungen zur Landzuteilung zu treffen. Es ist daher beabsichtigt die Bodenordnung über Teilungsvermessung zu regeln.

Ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch ist voraussichtlich für das Plangebiet entbehrlich.

## **10 Kosten**

---

Es ist vorgesehen, dass die der Gemeinde durch die Planung entstehenden Kosten (u. a. für Baurecht, Erschließung, naturschutzfachliche Maßnahmen, hoheitliche Grundstücksvermessung und dgl.) in die Kaufpreisbildung der zukünftigen Baugrundstücke eingestellt werden. Grundsätzlich soll eine komplette Refinanzierung dieser Aufwendungen ermöglicht werden.

## **11 Planungsalternativen**

---

Im Rahmen des Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ (gemeinsame Initiative des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Bundesministeriums des Inneren und für Sport) wurde eine landesweite Übersicht über vorhandene Siedlungsflächenpotenziale erstellt, um Städten und Gemeinden mit fundiertem Rat und praxistauglichem Werkzeug in ihrer Kommunalentwicklung zu unterstützen. Die hierbei für Platten erkannten unbebauten Grundstücke sind zwar grundsätzlich bebaubar, stehen jedoch dem Markt mit Ausnahme von einem gemeindlichen Grundstück aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung. Eine entsprechende Abfrage zur Veräußerungs- oder Tauschbereitschaft bei den Eigentümern potentieller Baugrundstücke im Innenbereich laut „Raum +“ führte zu dem Ergebnis, dass keine Abgabebereitschaft besteht, die die bauliche Weiterentwicklung der Ortsgemeinde sicher stellen könnte. Insbesondere hat die Gemeinde keinerlei rechtliche Möglichkeiten, eine Mobilisierung dieses theoretischen Baulandpotenzials herbei zu führen, zumindest nicht zu marktgerechten Preisen.

Alternativ im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsflächen für die städtebauliche Erweiterung des Orteils im direkten Zusammenhang mit dem Ortskern scheiden nach Prüfung wegen topografischer und wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit aus.

Da keine dem freien Markt zugänglichen Baulücken in Platten vorhanden sind und somit Interessenten keine Möglichkeit zum Erwerb eines Baugrundstücks offeriert werden kann, stellt das in Rede stehende Plangebiet die einzige im Zusammenhang realisierbare Fläche im Anschluss an die vorhandene Ortslage dar und wird als im Siedlungszusammenhang einzig geeignete Fläche für eine Dorferweiterung erachtet. Es wird eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes verfolgt.

Die jetzige Planung eröffnet Interessenten aus der Bewohnerschaft der Ortslage mittel- bis langfristig die Gelegenheit sich in Platten entsprechend ihrer geänderten Lebensumstände baulich weiterzuentwickeln ohne in einen anderen Ortsteil bzw. 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 werden Planungsalternativen momentan nicht gesehen und die Größenordnung des Plangebiets erscheint gerechtfertigt.

Platten, den **26. Juni 2018** .....



.....  
Dorothea Kuhn  
- Ortsbürgermeisterin -

## 12 Quellen

INGENIEURBÜRO John & Partner (2017): Entwässerungskonzept vom Mai 2017. Ortsgemeinde Platten. Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Wittlich.

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR HÖGNER (2017): Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan „Gartenstraße“. Ortsgemeinde Platten, Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Minnheim.

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

VG WITTLICH-LAND (2006): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Auszug Platten.