

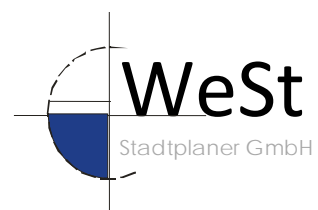
2018

OG Echternacherbrück Bebauungsplan ‚Bei den Linnenbergen‘



Entwurf

September 2018



Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	11
5.1	NUTZUNG/VERKEHR	11
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	12
7	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN	14
7.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	14
7.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN/MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE	14
7.6	VERKEHRSFLÄCHEN	15
7.7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	16
8.1	WASSERVERSORGUNG	16
8.2	ABWASSER	16
8.3	STROMVERSORGUNG	16
9	BODENORDNUNG	16
10	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	16
10.1	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER	16
10.2	STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD	16
11	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	18
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
B.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN	20
C.	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	25

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Echternacherbrück hat sich intensiv mit den einzelnen Teilbereichen der Ortslage beschäftigt und kommt zu dem Ergebnis, dass der Bereich „Fölkenbach“ überwiegend durch eine aufgelockerte, zweigeschossige Bebauung mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude geprägt ist.

In jüngster Zeit wurden allerdings Häuser errichtet, die bis zu sechs Wohneinheiten aufweisen und zu einer unerwünschten Verdichtung im Umfeld führen.

Die vorhandene Infrastruktur und die Erschließungsstraßen mit einer Breite von 3,50 m sind nicht für diesen Verdichtungsgrad und die hohe Zahl der Wohneinheiten ausgelegt. Die Ortsgemeinde möchte die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets durch unkontrollierten Wohnungsbau verhindern. Außerdem möchte sie eine aufgelockerte Bebauung in dem landschaftlich reizvollen Gebiet erhalten.

Der Bebauungsplan soll unter anderem auch dazu dienen, die Gebietsstruktur des Wohngebietes zu erhalten. Hierzu soll die Höchstzahl der Wohnungen festgesetzt werden, damit die Restflächen nicht nur für reinen Wohnungsbau vorgesehen werden und es so zu einer Veränderung der Gebietsstruktur führen würde.

Aus den genannten Gründen beschließt der Ortsgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Bei den Linnenbergen“.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Echternacherbrück hat in der Sitzung am 20.05.2018 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Ortsgemeinde zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Die Grundstücke Gemarkung Echternacherbrück, Flur 5, Flurstück Nr. 75/7 und 75/8 werden über den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB mit in den Innenbereich einbezogen. Bei diesen Flächen handelt es sich um Grundstücke, die nach der Verkehrsauffassung als zum Siedlungsgebiet „Im Dreizep“ gehörend anzusehen sind. Ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB kann nach seinem Wortlaut auch für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass ein Fall dieses Auffangtatbestandes zweifelsfrei vorliegen soll, wenn es sich bei dem betreffenden Grundstück um ein solches des „Außenbereichs im Innenbereich“ handelt. Da das erkennende Gericht gleichzeitig die Ungenauigkeit dieses Rechtsbegriffs gerügt hat, ist in problematischen Fällen auf die Verkehrsauffassung abzustellen. Anhaltspunkte hierfür kann nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes der gültige Flächennutzungsplan sein.

Im vorliegenden Fall sind die beiden betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan – ebenso wie die unstreitig gemäß § 13 a BauGB überplanbaren angrenzenden Flächen - als Mischbaufläche ausgewiesen. Sie wurden zudem vom ehemaligen Grundstückseigentümer als Bauland veräußert und von den jeweiligen Erwerbern wurde die Bewertung der Flächen als solches auch nicht angezweifelt. Bei einer Betrachtung der Wohnstraße „Im Dreizep“ schließen die beiden Parzellen die Bebauungsmöglichkeiten am vorhandenen Wendehammer ab.

Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat in seiner Rechtsprechung die Aussagen des Bundesverwaltungsgerichts aufgefasst und verlangt für eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Rahmen des § 13 a BauGB zumindest eine gewisse bauliche Vorprägung. Eine solche ist hier aufgrund der Umgebungsbebauung durchaus anzunehmen. Aufgrund der Straßenführung und –ausgestaltung sind die beiden Grundstücke als Abschluss der Wohnstraße anzusehen.

Insgesamt sieht der Gesetzgeber die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB nicht auf Grundstücke begrenzt, welche nach § 34 BauGB zu beurteilen wären. Insofern besteht ein gewisser gemeindlicher Spielraum, um zweifelumfangene Grundstücke im Rahmen des § 13 a BauGB zu überplanen. Da der oben genannte Auffangtatbestand den Zweck erfüllen soll, gezielt Baurecht in einem überwiegend vorhandenen und bereits strukturierten Siedlungsgebiet zu schaffen, können auch Flächen im beschleunigten Verfahren einbezogen werden, die für sich alleine keinen Bebauungszusammenhang (sondern lediglich die gewisse bauliche Vorprägung) herstellen können.

Vom Bundesverwaltungsgericht wurde abschließend klargestellt, dass Flächen, die sich im Abgrenzungsbereich Außenbereich/Innenbereich befinden, einzelfallbezogen zu betrachten sind und grundsätzlich im Rahmen von § 13 a BauGB überplant werden können, wenn sie sich am Rande eines Siedlungsgebietes eines aufzustellenden Bebauungsplanes befinden, mit welchem nur wenige einzelne Außenbereichsflächen aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs einbezogen werden sollen. Da die eingangs genannten Grundstücke diesen Voraussetzungen entsprechen, sind sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB aufzunehmen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Echternacherbrück, OT Fölkenbach und wird südlich durch die Landesstraße „L1“ begrenzt.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle Geoportal RLP

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel (Flächennutzungsplan Irrel) stellt für den gesamten Geltungsbereich Mischbauflächen dar.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird somit nicht entsprochen.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Fortschreibung an den Bebauungsplan anzupassen.

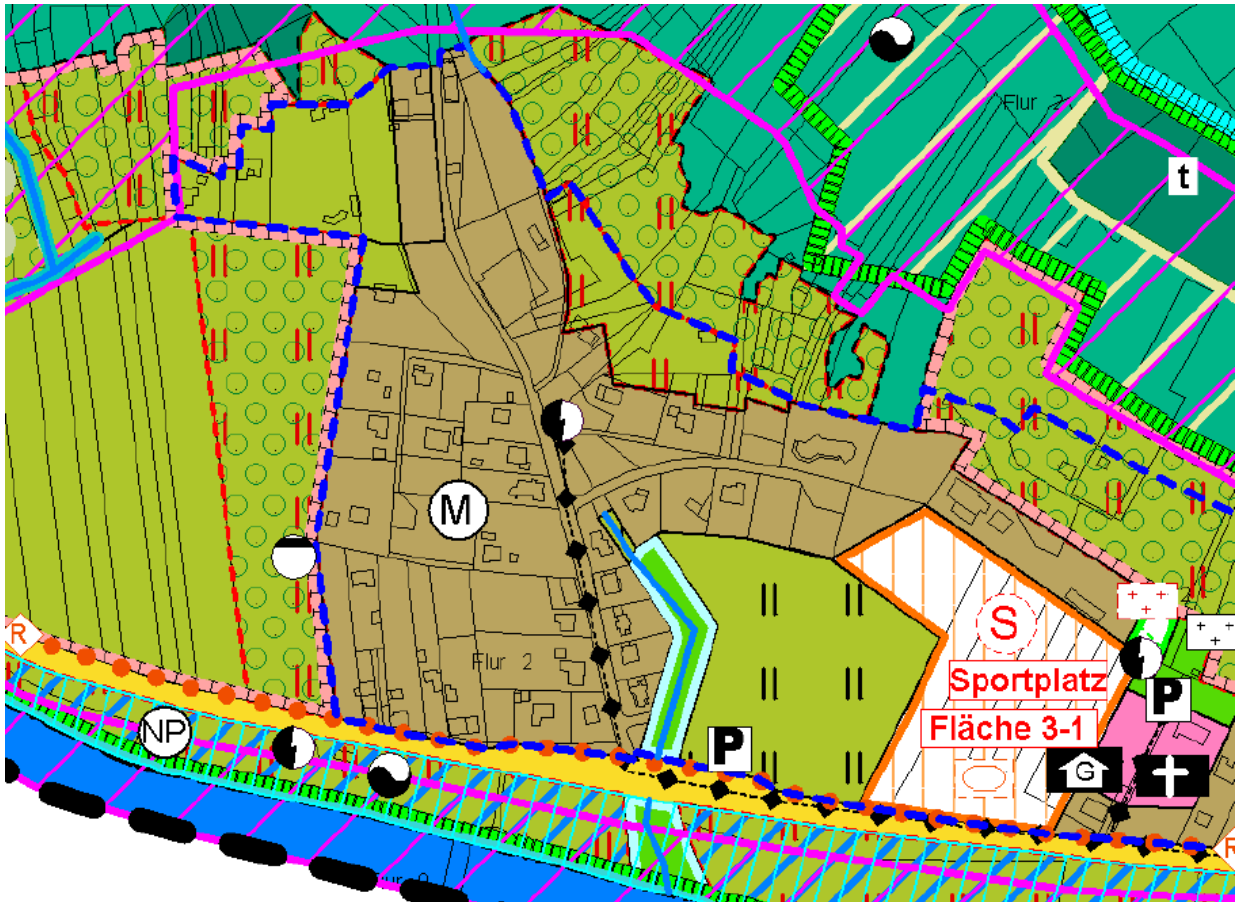


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Im Plangebiet ist aufgrund der Erstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13 a BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, ein Ausgleich für die zu erwartenden (faktischen) Eingriffe ist nicht zu erbringen.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind etwaige planungsrelevante Umweltbelange dennoch gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, insbesondere ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Hierzu erfolgt eine überschlägige Vorprüfung planungsrelevanter Umweltkriterien.

5.1 UMWELTVORGABEN

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei beiden Teilgebieten insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS 2018)

Gemäß im September 2018 erfolgter Ortsbegehung (vgl. Fachbeitrag Naturschutz (Kurzstellungnahme), inklusive artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bei den Linnenbergen“ in der Ortsgemeinde Echternacherbrück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biotoptypen-Pauschalschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen.

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS 2018).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

Die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz stellt fest, dass im angegebenen Bereich keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert sind.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Ca. 60 Prozent der Flächen liegen im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Sauer (RVO vom 14.09.2009) und weitere 20 Prozent im hochwasser-gefährdeten Gebiet.

Folgende zu erwartende Hochwasserstände werden von der Regionalstelle genannt:

bei Gewässerkilometer 28.100:

HQ 100

162,76 mNN

HQ extrem

163,79 mNN

bei Gewässerkilometer 27.900: HQ 100

162,42 mNN

HQ extrem

163,74 mNN

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung nicht betroffen (LANIS 2018).

5.2 NATUR UND LANDSCHAFT

Im September 2018 wurden örtliche naturschutzfachliche Begehungen des Plangebietes mit Luftbildinterpretation zur übersichtlichen Bestandsaufnahme sowie Analyse von Natur und Landschaft durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist jedoch – unberührt von der derzeit faktischen Wertigkeit für Natur und Landschaft - nicht anzuwenden (planungsrechtliche Innenbereiche); der Gesetzgeber stuft die zu erwartenden faktischen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig und damit unerheblich ein.

5.3 ARTEN UND BIOTOPE

Der Planungsraum ist durch eine Wohnnutzung mit erheblicher Versiegelung und Verdichtung, in Form von Erschließungsstraßen, Gebäuden mit Ziergärten mit heimischen, als auch mit nicht einheimischen Arten sowie durch Plätze / Höfe geprägt (vgl. hierzu auch Fachbeitrag).

Die Schutzwürdigkeit der Arten und Biotope ist vor dem Hintergrund der bestehenden Versiegelung und Verdichtung, Lärm und Bewegungsunruhe als gering einzustufen; dennoch sind vorhandene Strukturen zu erhalten und zu entwickeln. Hier wird insbesondere auf den Fölkenbach (Gewässer III. Ordnung) hingewiesen, der im Zentrum des Plangebietes in Teilen noch naturnahe Bereich, wie eine unverbaute Bachsohle aufweist, obwohl bauliche Anlagen, wie Straßen, Zäune, Holzlager oder sonstige Verdichtungen teilweise sehr nah an den Uferrand reichen.

Weiterhin wird auf die außerhalb des Plangebietes befindlichen Magerweiden mit Streuobstbeständen hingewiesen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

5.4 LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet ist von der südlich verlaufenden Landesstraße 1 in Teilen einsehbar, da die innere Durchgrünung des Wohngebietes, aber auch die randlichen Vegetationsstrukturen (Obstgehölze und Strauchkomplexe) das Plangebiet sehr gut in die Landschaft einbinden.

Trotz der erheblichen Vorbelastung durch die bestehende Bebauung im Plangebiet, aber wegen der z.T. höherwertigen, punktuell vorkommenden Objekten, wie dem offenen Gewässerabschnitt, den randlichen Gehölzstrukturen, die zwar außerhalb des Plangebietes liegen, aber aus Sicht der Landschaftsbildbewertung einen wichtigen Beitrag zur Einbindung des Plangebietes beitragen, ist von einer mittleren Schutzbedürftigkeit auszugehen. Daraus ist abzuleiten, dass auf die Erhaltung des offenen Abschnittes des Fölkenbachs, inklusive seiner Ufer, sowie der randlichen Eingrünung zu achten ist. Zudem sollte bei der weiteren baulichen Entwicklung auf eine - am Bestand angepasste - Wohnbauentwicklung geachtet werden, um ein attraktives Ortsbild zu erhalten.

5.5 WASSER

Im Plangebiet liegt der Fölkenbach, ein Gewässer III. Ordnung, der z.T. offen durch das Gebiet fließt. Aufgrund der bestehenden Bebauung handelt es sich nicht mehr um eine natürliche, sondern lediglich um eine eingeschränkt naturnahe Entwicklung des Bachs mit seinen Ufern. Die lässt sich an der fast bis an den Uferrand reichenden Bebauung ablesen. Die Schutzbedürftigkeit des Wassers ist wegen der bestehenden Beeinträchtigungen (Versiegelung/Verdichtung) und der damit direkten Einflüsse des noch offenen Abschnittes des Fölkenbachs als mittelwertig

einzustufen. Es ist im Rahmen der Bebauungsplanung darauf zu achten, dass der offene Gewässerabschnitt dauerhaft erhalten bleibt und die bauliche Inanspruchnahme der Ufer minimiert wird.

5.6 BODEN

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet und der damit einhergehenden Vorbelastung, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Bebauungsplanung und der damit bestehenden Möglichkeit der Bebauung auszugehen, sofern die innere Durchgrünung, randliche Eingrünung und die Gewässerstruktur innerhalb des Plangebietes entwickelt und erhalten wird. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist aus dem o.A. Status quo als gering einzustufen.

5.7 KLIMA

Das Plangebiet ist durch erhebliche Versiegelung und Verdichtung geprägt. Dadurch kann es, insbesondere bei sommerlichen Temperaturen, zur Bildung von flächenhaften Wärmeinseln kommen, die durch die innere Durchgrünung minimiert wird. Durch die insgesamt mäßige Größe des Plangebietes, im Hinblick auf die Klimafunktion, ist die Schutzwürdigkeit als gering einzustufen, da, auch bei einer weiteren Bebauung des Plangebietes, keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für eine ausreichende Durchlüftung zu erwarten sind. Es sollte bei der weiteren baulichen Entwicklung auf eine angepasste Wohnbauarchitektur geachtet werden, damit, aufgrund großer Gebäudekomplexe, keine anderen Windverhältnisse im Plangebiet entstehen. Die Schutzwürdigkeit des Klimas als gering einzustufen.

5.8 VORBELASTUNGEN

Im Planungsraum und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

Landschaftsbild /Erholungseignung

- Flächendeckende, mit z.T. atypischen Gebäuden bebautes Wohngebiet
- Innere und randliche Erschließung

Arten- und Biotoppotential

- Flächendeckende, mit z.T. atypischen Gebäuden bebautes Wohngebiet
- Innere und randliche Erschließung
- Freiflächen/Parkanlage mit anthropogener Nutzung

Boden

- Verdichtung und Versiegelung durch Straßen, Wohn- und Nebengebäude sowie durch Plätze und Höfe

Wasserhaushalt

- Veränderung des Bodenporenvolumens infolge Verdichtung und Versiegelung

Lokalklima

- Bildung von Wärmeinseln aufgrund erheblicher Versiegelung

5.9 LANDESPFLERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN - ÜBERNAHME BZW. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN

Folgende Zielvorstellungen bezüglich vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft sind örtlich planungsrelevant. In Teilen wird durch die Planung und städtebauliche Entwicklung begründet davon abgewichen:

- Erhalt derzeitiger Durchgrünung (heimische Gehölze)

Die vorhandenen Grünstrukturen / innere Durchgrünung sind zu erhalten.

- Erhalt / Sicherung von Freiflächenanteilen

Freiflächenanteile bleiben durch die Festsetzungen der Baugrenzen sowie der Einschränkung durch die Grundflächenzahl und die **Pflanzbindungen** erhalten.

- Eingrenzung künftiger Bodenversiegelung

(Grundflächenzahl / Baugrenzen / Offene Bauweise)

Auch hier gelten die Einschränkung der Grundflächenzahl und die Beschränkung durch Baugrenzen als Möglichkeit zur Eingrenzung der Bodenversiegelung, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Entwicklung des Wohnquartiers.

Der Fachbeitrag Naturschutz (Kurzstellungnahme) kommt zu folgender zusammenfassender Bewertung:

„Es kann festgehalten werden, dass der Planungsraum nach Inaugenscheinnahme als temporäres Nahrungs- und Rückzugshabitat geeignet ist. Zudem wird nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Strukturen ggf. als Brutstätte dienen, wie z.B. die Bäume und Sträucher; hier erfolgt eine entsprechende Festsetzung, die die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

Der Planungsraum stellt zum jetzigen Zeitpunkt - insbesondere wegen der Vorbelastungen - keine Fläche dar, die durch die Bebauungsplanung gegenüber dem Status Quo zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten führen wird, da das Plangebiet bis auf wenige Baulücken bereits bebaut und somit von Lärm und Bewegungsunruhe geprägt ist.

Im Rahmen der zukünftigen Baulückenschließung oder im Rahmen der Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der (nicht) überbaubaren Grundstücksfläche, ist zeitgemäß – entsprechend des Vorhandenseins essentieller Habitatstrukturen zur Brut- und/oder Fortpflanzung – ggf. eine artenschutzrechtliche Betrachtung des konkret zu bebauenden Grundstücks vorzunehmen, um zu vermeiden, dass eine erhebliche und nachhaltige Schädigung oder Zerstörung der Population faunistischer Arten eintritt.

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

Aus landschaftsplanerischer Sicht führt eine Bebauung auf der Grundlage des hier zugrunde liegenden Entwurfs des Bebauungsplans „Bei den Linnenbergen“ der Gemeinde Echternacherbrück zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten. Daher steht der Bebauung

auf der Grundlage der Planfassung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP), gemäß § 44 BNatSchG, ist nicht erforderlich. Im Rahmen von konkreten Bauanträgen ist ggf. eine konkrete artenschutzrechtliche Einschätzung durchzuführen, sofern essentielle Habitatstrukturen planungsrelevanter Arten durch das konkrete Bauvorhaben betroffen sein können.“¹

5.10 UMWELTAUSWIRKUNGEN / MAßNAHMEN AUßERHALB DES NATURSCHUTZES

Planungsrelevante Immissionsschutzbelange sind nicht berührt.

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet. Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand ausgeschlossen.

5.11 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend dem Bestand werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

5.12 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler bekannt.

5.13 ZUSAMMENFASSUNG

Unüberwindbare planungsrechtliche erhebliche bauleitplanerische Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind derzeit nicht zu erwarten, insbesondere da keine maßgeblichen Schutzgebiete und –objekte betroffen sind, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, voraussichtlich keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind, Maßnahmen zur Bewahrung der Durchgrünung sowie Eingrenzung der Bodenversiegelung getroffen werden, als auch keine Immissionsschutzkonflikte prognostiziert werden.

6 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 NUTZUNG/VERKEHR

Das Plangebiet ist durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Freibereichen geprägt. Die Zahl der Vollgeschosse liegt überwiegend bei zwei Vollgeschossen. Die Gebäude

¹ Vgl. hierzu Fachbeitrag Naturschutz (Kurzstellungnahme), inkl. artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bei den Linnenbergen“ in der Ortsgemeinde Echternacherbrück, Planungsbüro Valerius, Dorsel, September 2018,

weisen, bis auf eine Ausnahme, Satteldächer oder sonstige geneigte Dächer auf. Die Formensprache der Gebäude wurde im Laufe der Zeit verändert und weist auch moderne Bauformen in Form von Stadthäusern mit Walmdächern auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über die „Fölkenbacher Straße“ an den überörtlichen Verkehr angebunden.

7 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

Der Bebauungsplan soll

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln
- die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung bestehender und zukünftiger Nutzungskonflikte städtebaulich neu ordnen
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen
- durch die Festsetzung der Grundflächenzahl die Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden
- eine angemessene Nachverdichtung entsprechend dem baulichen Umfeld ermöglichen
- vorhandene verkehrstechnische Erschließungen nutzen.

8 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet folgender Nutzungskatalog definiert:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

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

In Abhängigkeit zu der Größe des Grundstückes soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Gebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von **0,4** festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Die Geschossflächenzahl orientiert sich ebenfalls am Bestand und wird auf **0,8** festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8**.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit ausreichendem Grünanteil gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Die geringere Gebäudehöhe für Flachdächer ergibt sich aus der in der Regel deutlich dominanteren Gebäudekubatur von Flachbauten, die im Plangebiet nicht erwünscht sind.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

8.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

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

Damit wird eine unangemessene verdichtete Bauweise verhindert, welches für den Ortsteil, wie bereits dargestellt, untypisch ist. Der Gebäudebestand ist bereits entsprechend geprägt und es soll keine unangemessene Nachverdichtung erfolgen.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Gleichzeitig verhindern die Baufenster eine weitere Nachverdichtung in die unbedingt freizuhaltenden Blockinnenbereiche mit ihren großzügigen Grünflächen. Damit wird auch positiv auf das Klima eingewirkt.

Insgesamt bedeuten die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, dass ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild entsteht.

8.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und die Nachweispflicht von Stellplätzen in Abhängigkeit zu der Zahl der Wohneinheiten soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert. Pro Wohneinheit sind deshalb zwei Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze, Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

8.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN/MINDESTGRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE

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

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens. Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 650 und 1.000 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohn-dichte der Bevölkerung entsprechen. Korrespondierend hierzu wird die Mindestgröße der Bau-grundstücke festgesetzt. Eine maßvolle Verdichtung durch An- und Umbauten ist städtebaulich durchaus sinnvoll, aber ein deutlich höheres Maß an Verdichtung würde für das Plangebiet und die dort bestehende Erschließung nicht verträglich sein. Aus diesem Grund sind die Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² festgesetzt wird.

8.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrsflächen wurden in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

Parallel zur Landesstraße L1 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um der Ver-kehrssicherheit in diesem Teilabschnitt der Landesstraße gerecht zu werden.

Bei den Gebäuden außerhalb der Baufenster entlang der Landesstraße L1 besteht Bestands-schutz. Hier sind reine Ersatzbauten der vorhandenen Gebäude in gleicher Größe, Nutzungsart und Nutzfläche weiterhin möglich. Bauliche Veränderungen an diesen Gebäuden dürfen nur vorgenommen werden, insoweit hierdurch kein andersartiger Verkehr oder Mehrverkehr auf der vorhandenen Zufahrt entsteht.

Die Anlegung neuer Zufahrten zur L 1 ist nicht zulässig.

Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind zulässig, soweit keine neue Zufahrt zur L 1 angelegt wird.

Bauliche Änderungen, Anbauten, Neubauten o.ä. außerhalb der festgelegten Baufenster bedür-fen der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Brunnenstr. 1, 54568 Gerolstein.

Bei allen baulichen Änderungen an Gebäuden, deren Erschließung über die vorhandenen Zu-fahrten erfolgt, muss eine Detailplanung für die Zufahrt zur Prüfung und Genehmigung beim Landesbetrieb Mobilität Brunnenstr. 1, 54568 Gerolstein vorgelegt werden. Die jeweilige Zufahrt muss dann ggfls. verkehrsgerecht ausgebaut werden.

8.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Plangebiet wird den künftigen Bauherren ein hoher Grad an Gestaltungsfreiheit bzgl. der Konzeption des Daches eingeräumt. Es wird ein großzügig ausgelegter Neigungswinkel von 15° bis 48° festgesetzt. Darüber hinaus wird festgelegt, dass Holzhäuser in Vollstammbauweise unzulässig sind. Die sonstigen gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an bestehenden Bebauungsplänen der Ortsgemeinde.

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

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 WASSERVERSORGUNG

Im Plangebiet ist eine Trinkwasserversorgung vorhanden. Die Anbindung wird durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz der Südeifelwerke AöR sichergestellt.

9.2 ABWASSER

Im Plangebiet ist eine Abwasserbeseitigung vorhanden. Die Anbindung wird durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Kanalnetz der Südeifelwerke AöR sichergestellt.

9.3 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist sichergestellt.

10 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

11.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

11.2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

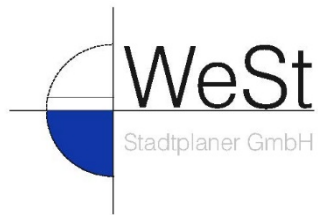
Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Bei Maßnahmen im gesetzlich festgestellten ÜSG sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Im hochwassergefährdeten Bereich wird eine hochwasserkompatible Bauweise empfohlen.

BEBAUUNGSPLAN „BEI DEN LINNENBERGEN“

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Echternacherbrück durch



Ulmen, September 2018

Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Echternacherbrück
Echternacherbrück, den

.....
Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister

12 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

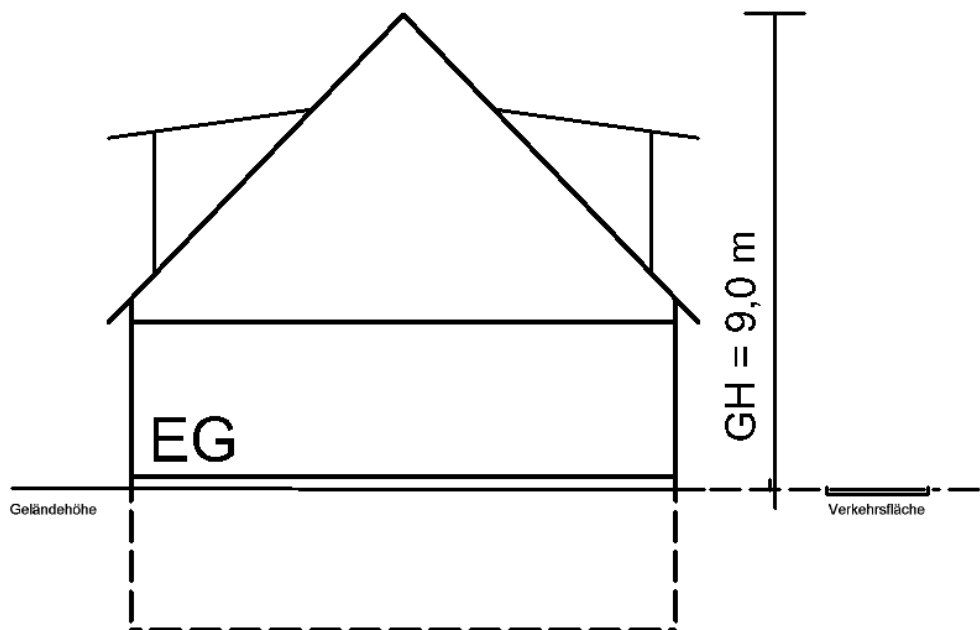
Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von **9,0 m** nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

Systemskizze



- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

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

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und

baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

5 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² festgesetzt.

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

Im Teilbereich WA 1 des Bebauungsplans sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im Teilbereich WA 2 des Bebauungsplans sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

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

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Parallel zur Landesstraße L1 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.²

9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für die öffentlichen Grünflächen wird folgende Zweckbestimmung festgelegt:

- Öffentliche Parkanlage

B. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Dachgestaltung (§ 88 (1) LBauO)

Dacheindeckung

² Vgl. hierzu Hinweise 12 - 16

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in dunkler Färbung sowie Schiefer - RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 702 (Umbragrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8011 (Nußbraun), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8015 (Kastanienbraun), RAL 8016 (Mahagonibraun), RAL 8017 (Schokoladenbraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Bläßbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) –zulässig. Glänzende (spiegelnde) Dacheindeckungen sind unzulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

Zur Gestaltung der Außenfassaden sollen natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Holz, Naturstein verwendet werden. Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sind unzulässig. Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

Hinweis: Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollten hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben vermieden werden.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Alle Pflanzungen auf diesen im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Straßenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
- Obstbäume: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der

Liste „D“ empfohlen. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden. Dazu werden solche der Liste „F“ empfohlen.

2. Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet

Erhaltungsmaßnahmen

M1: Die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Gehölstrukturen sind zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

M2: Die Gehölze des Plangebiets, die der inneren Durchgrünung dienen, sind zum einen zur Steigerung der Ortsbildqualität, zum anderen zur Steigerung der Klimafunktion (Reduzierung der Strahlungsbilanz und Verringerung des Wärmeinseleffektes) zu erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei einer baulichen Nachverdichtung sind die notwendig zu entfernenden Gehölze an anderer Stelle des Grundstücks zu pflanzen.

M3: Der offene Gewässerabschnitt des Fölkenbachs, mitsamt seiner Ufer im Plangebiet, ist von einer Bebauung freizuhalten. Die in Gewässernähe stehenden Bäume und Sträucher sind in Abhängigkeit der Verkehrssicherungspflicht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch ufertypische Pflanzen zu ersetzen um den Charakter des Gewässers aufzuwerten.

Entwicklungsmaßnahme

M4: Im Bereich der südöstlichen Erweiterung des Plangebietes sollte aus städtebaulichen Gründen eine randliche Eingrünung durch Bäume und Sträucher erfolgen, um einerseits die Ortsbildqualität zu erhalten und andererseits eine effiziente Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft zu gewährleisten.

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (M 5)

Private Zufahrten und Verkehrsflächen sollen mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien befestigt werden (wie wassergebundener Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundener Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien). Nicht rückhaltbares Niederschlagswasser ist in öffentliche Systeme einzuleiten.

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)

Das auf den Grundstücken von überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück bewirtschaftet und zwischengespeichert werden. Dazu sollen primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Niederschlagswasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen sichergestellt werden.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, soll das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinnen oder Gräben) übergeben werden.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)

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

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Bodendenkmalpflegerische Belange (Hinweis 6)

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

PFLANZENLISTEN

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
		<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Liste „C“ - Sträucher			
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche		
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose		
<i>Salix caprea</i>	Salweide		

Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen			
<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe		(kletternde Arten)
<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)			

Liste „E“ - Streuobst		
Apfelsorten:		
Baumanns Renette	Goldpramäne	Landsberger Renette
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	Ontario
Bohnapfel	Jakob Fischer	Winterrambour
Boskoop	Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	
Birnensorten :		
Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne	Williams Christ
Clapps Liebling	Gute Luise	
Conference	Vereinsdechantbirne	

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche
und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)

Liste „F“ - Heckenpflanzen	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn
(nur grünblättrige Sorten)	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
5. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
6. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
 - 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
 - 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
 - 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken',
 - Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,
7. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren.
Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
8. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
9. Weiterhin ist das Rundschreiben der Bezirksregierung (1995,1995): 'Kostengünstige ökologisch orientierte Abwasserbeseitigung im Regierungsbezirk Trier' zu beachten.

10. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
11. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" wird verwiesen.
12. Bei den Gebäuden außerhalb der Baufenster entlang der Landesstraße L1 besteht Bestandsschutz. Hier sind reine Ersatzbauten der vorhandenen Gebäude in gleicher Größe, Nutzungsart und Nutzfläche weiterhin möglich. Bauliche Veränderungen an diesen Gebäuden dürfen nur vorgenommen werden, insoweit hierdurch kein andersartiger Verkehr oder Mehrverkehr auf der vorhandenen Zufahrt entsteht.
13. Die Anlegung neuer Zufahrten zur L 1 ist nicht zulässig.
14. Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind zulässig, soweit keine neue Zufahrt zur L 1 angelegt wird.
15. Bauliche Änderungen, Anbauten, Neubauten o.ä. außerhalb der festgelegten Baufenster bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Brunnenstr. 1, 54568 Gerolstein.
16. Bei allen baulichen Änderungen an Gebäuden, deren Erschließung über die vorhandenen Zufahrten erfolgt, muss eine Detailplanung für die Zufahrt zur Prüfung und Genehmigung beim Landesbetriebes Mobilität Brunnenstr. 1, 54568 Gerolstein vorgelegt werden. Die jeweilige Zufahrt muss dann ggfls. verkehrsgerecht ausgebaut werden.

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Echternacherbrück
Echternacherbrück, den

.....
Ralf Schrauf, Ortsbürgermeister