

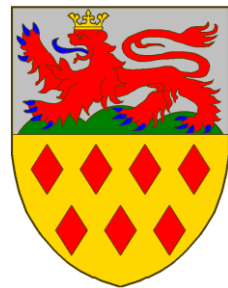
# TEXTFESTSETZUNGEN

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM HOHEN RECH“

MIT AUFHEBUNG VON TEILBEREICHEN DES BEBAUUNGSPLANES „IN REPPERSTAL“

ORTSGEMEINDE VIRNEBURG



VERBANDSGEMEINDE VORDEREIFEL

LANDKREIS MAYEN-KOBLENZ

**Fassung zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beendigung des Verfahrens nach § 13b BauGB gem. § 215a BauGB**

Stand: 26.03.2024

**HICKING**  
PLANUNGSBÜRO

Hinweis:

Entgegenstehende Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „In Repperstal“ und „Ober der Mühle“ werden mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes ungültig.

**A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

**1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

**1.1** Auf den gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

**1.2** Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO):

1. Wohngebäude sowie
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

**1.3** Unzulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO; § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe sowie
6. Tankstellen.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

**2.1** Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung sowie durch die Gebäudehöhe (H) als Höchstgrenze wie folgt festgelegt.

**2.2 GRZ 0,35 / GFZ 0,7 / Z = II**

**2.3 Gebäudehöhe (H) als Höchstmaß:**

**H = 11 m** für Satteldächer und sonstige geneigte Dachformen (ausgenommen einseitige Pultdächer) über 16 Grad

**H = 10 m** für einseitige Pultdächer über 16 Grad

**H = 9 m** für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 0 bis einschließlich 16 Grad

**2.4 Bezugspunkt:**

Oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie bei geneigten Dächern, Oberkante Abschluss Attika bei Flachdächern) an der zur Straße gelegenen Gebäudeseite in Fassadenmitte. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes (Oberkante der Fahrbahn) ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

### **3 Bauweise**

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

Innerhalb des WA-Gebiets ist die **offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **4 Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

**4.1** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

**4.2** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind von jeglicher Bebauung, die eine Höhe von 1,0 m über Straßenniveau übersteigt, grundsätzlich freizuhalten (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO). Hier- von ausgenommen sind Abfallbehälter- bzw. Mülleinhausungen, Einfriedungen sowie zu den Seiten vollständig offene und überdachte Stellplätze.

**4.3** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m - gemessen ab der angrenzen- den Straßenbegrenzungslinie - auf dem Baugrundstück einzuhalten.

### **5 Höchstzahl zulässiger Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelwohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig; pro Doppelhaus- hälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

### **6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe ab Fahrbahnkante nicht zulässig.

### **7 Wasserver- und -entsorgung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbe- stimmung „Anlagen und Gebäude der Wasserver- und -entsorgung“ sind zweckgebun- dene bauliche Anlagen zulässig.

### **8 Führung von oberirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**8.1** Die im Plangebiet vorhandene 20-kV-Freileitung soll erdverkabelt werden. Es wird ge- mäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass bis zur Erdverkabelung folgende Festsetzung gilt:

**8.2** Eine Bebauung in dem 15 m breiten Schutzstreifen (7,5 m beiderseits der Leitungs- achse) ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindest-Sicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken und Anlagen zu den Leiterseilen eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall von der Westnetz GmbH überprüft werden muss.

- 8.3** Nach Durchführung der geplanten Erdverkabelung verliert diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB ihre Gültigkeit. Nachdem die 20-kV-Freileitung demontiert und erdverkabelt wurde, wird eine Bebauung in dem 15 m breiten Schutzstreifen zulässig. Bis dahin ist die 20-kV-Freileitung zu dulden.

## **9 Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes überschüssiges und nicht auf den Baugrundstücken versickerbares Oberflächenwasser ist der innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Versickerungsfläche sowie der öffentlichen Versickerungsfläche im Bereich des Bebauungsplanes „In Repperstal“ zuzuleiten. Auf die weiteren Hinweise unter Teil E, Ziff. 1 wird verwiesen.

## **10 Öffentliche Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 10.1** Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Wiese* sind drei Obstbäume gem. Pflanzenvorschlagsliste unter Teil A, Ziff. 13.6 zu pflanzen.

Pflege der Wiese: maximal zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähguts ohne Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel

Pflege der Obstbäume: regelmäßige Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitte

- 10.2** Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die als Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt ist, ist ein Lärmschutzwall herzustellen (siehe Textfestsetzung unter Teil A, Ziff. 12.1 und 13.3).

## **11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, die mit Leitungsrechten belastet sind:

1. Kanalleitungsrecht (Regen- und Schmutzwasser) zugunsten des Abwasserwerkes Vordereifel sowie des Wasserversorgungs-Zweckverbandes „Maifeld-Eifel“

Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten muss dabei jederzeit gewährleistet sein.

Hinweis: Der Verlauf der Leitungstrassen ist aus den Plänen der Versorgungsträger übernommen; eine Gewähr für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrassen kann nicht übernommen werden und ist von dem Versorgungsunternehmen zu überprüfen / zu bestätigen.

## 12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Prognose der Schallimmissionen des schalltechnischen Ingenieurbüros MuUT (Meß- und Umwelttechnik GmbH) vom 09.10.2022 basiert auf der Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Kreisstraße 12 sowie des südlich des Plangebietes liegenden eingeschränkten Gewerbegebietes „In Repperstal“. Die Vorschläge zur textlichen Festsetzung aus der schalltechnischen Prognose werden wie folgt übernommen:

### 12.1 Lärmschutzwall:

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (①) ist jeweils ein Lärmschutzwall mit 2,5 m Höhe über Gelände zu errichten. Am westlichen Gebietsrand sowie beidseitig an der Einmündung der Erschließungsstraße ist der Wall jeweils bis zum Abstand von mindestens 10 m in das Plangebiet hinein fortzuführen.

### 12.2 Passiver Lärmschutz:

Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs (②) müssen die der Kreisstraße zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) ausgelegt werden; für Aufenthaltsräume ohne Nachtnutzung können um 2 dB reduzierte Werte angesetzt werden.

Die betroffenen Räume müssen schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen (mit oder ohne Antrieb) oder Lüftungsmöglichkeiten zu abgewandten Fassaden haben.

Die Außenbauteile müssen auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen [VV-TB] ein (gesamtes) bewertetes „Bau-Schalldämm-Maß“  $R'_{w,ges}$  nach Gleichung DIN 4109-1 in Höhe von

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

erreichen, wobei für Wohnräume  $K_{Raumart} = 30$  dB anzusetzen ist.

### 12.3 Immissionsorte nach TA Lärm:

Nachts schutzbedürftige Räume dürfen in den Obergeschossen des innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs (③) nur untergebracht werden, soweit die südlich ausgerichtete Raumseite keine oder nur feststehende Fenster aufweist.

### 12.4 Auf die detaillierten Ausführungen der Prognose der Schallimmissionen des schalltechnischen Ingenieurbüros MuUT (Meß- und Umwelttechnik GmbH) vom 09.10.2022 wird verwiesen.

## 13 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### 13.1 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Als allgemeines Pflanzgebot sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens wahlweise ein Laubbaum 1., 2. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm und zusätzlich drei Sträucher zu pflanzen (empfohlene Artenauswahl heimischer Gehölze siehe Pflanzenvorschlagsliste unter Teil A, Ziff. 13.6). Soweit die Grundstücke in der Planurkunde mit einem Zeichensymbol gekennzeichnet sind, ist die Pflanzung gemäß Planeintrag durchzuführen.

### 13.2 Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist eine einreihige Baum-Strauchreihe aus heimischen Gehölzen aus der Pflanzenvorschlagsliste gem. Teil A, Ziff. 13.6 mit einem Pflanzbedarf von einem Laubbaum 2. Ordnung und neun Sträuchern auf je 15 m Heckenlänge zu pflanzen.

**13.3** Der Lärmschutzwall entlang der K 12 ist zu begrünen. Auf der Gesamtfläche sind heimische Sträucher und Wildstauden (empfohlene Artenauswahl siehe Teil A, Ziff. 13.6) zu pflanzen. Der Anteil der Sträucher muss mindestens 30 % der Gesamtfläche des Lärmschutzwalls betragen.

**13.4** Die zwischen vorderer Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegenden unbebauten Flächenteile sind als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln. Zulässig ist die Einsaat mit Rasen oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und / oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

**13.5** Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- Laubbäume 1. Ordnung: Stammumfang 14-16 cm
- Laubbäume 2. Ordnung: Stammumfang 12-14 cm
- Obstbaumhochstämme: Stammumfang 10-12 cm
- Sträucher: 2xV, 60-100 cm

**13.6 Pflanzenvorschlagsliste**

<b>Pflanze</b>	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
<b>Bäume 1. Ordnung</b>	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
<b>Bäume 2. Ordnung</b>	
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea
<b>Sträucher</b>	
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
<b>Obstbäume</b>	
<b>Apfelsorten</b>	
Boskoop	
Kaiser Wilhelm	
Danziger Kantapfel	
Rote Rheinische Sternrenette	

<b>Pflanze</b>	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Französische Sternrenette	
Roter Eiserapfel	
Geflammtter Kardinal	
Rheinischer Bohnapfel	
Gelber Bellefleur	
Schafsnase	
Jakob Lebel	
Winterrambour	
<b>Birnensorten</b>	
Gellerts Butterbirne	
Gute Graue	
Muskatteller-Sorten	
Palmisch-Birne	
<b>Kirschsorten</b>	
Büttners Rote Knorpelkirsche	
Ludwigs Frühe	
Teickers Herzkirsche	
<b>Pflaumensorten</b>	
Große Grüne Reneklode	
Hauszwetschge	
Mirabelle von Nancy	
<b>Stauden</b>	
<b>Standorte mit lichten Schatten (Nordseite des Lärmschutzwalls)</b>	
Bach-Nelkenwurz	Geum rivale
Blut-Storchenschnabel	Geranium sanguineum
Frauenmantel	Alchemilla vulgaris
Gelber Waldsalbei	Salvia glutinosa
Günsel	Ajuga reptans
Immergrün	Vinca minor, V. major
Nieswurz	Helleborus foetidus
Waldgeißbart	Aruncus dioicus
<b>Sonnige Standorte (Südseite des Lärmschutzwalls)</b>	
Blut-Storchenschnabel	Geranium sanguineum
Dost	Origanum vulgare
Edel-Gamander	Teucrium chamaedrys
Johanniskraut	Hypericum perforatum
Leimkraut	Silene vulgaris
Odermennig	Agrimonia eupatoria
Schafgarbe	Achillea millefolium

## **B. Hinweise für die Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu den Bauflächen**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die sonstigen geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Aufgrund der Flächenbilanz werden die festgesetzten Kompensationsflächen und –maßnahmen wie folgt zugeordnet:

- **Privat (Baugrundstücke):** 62 %
- **Öffentlich (Straßenverkehrsfläche):** 32 %
- **Öffentlich (Lärmschutzwall):** 6 %



## **C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Bauliche Anlagen sind mit Flachdächern sowie mit geneigtem Dach mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.
- 1.2 Dachflächen sind mit anthrazitfarbenen bzw. dunkelgrauen Eindeckungen zulässig.
- 1.3 Dacheindeckungen mit blauen, braunen, gelben, grünen, roten und violetten Dachsteinen sind unzulässig.
- 1.4 Die Dacheindeckung von Gauben, Nebenanlagen mit geneigten Dächern sowie Sonnenkollektoren sind farblich dem Hauptdach anzupassen und unterzuordnen.
- 1.5 Glänzend glasierte, blinkende, reflektierende, grelle oder andersfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

### **2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten zwischen Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Auf die Textfestsetzungen Teil A, Ziff. 4 und 13.4 wird verwiesen.
- 2.2 Bei der Anpflanzung von Gehölzen (Sträucher und Bäume) ist ein flächenmäßiger Nadelholzanteil von 10 % nicht zu überschreiten.
- 2.3 Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Umlaufende Traufstreifen des Wohnhauses in einer Breite von max. 0,8 m sind davon ausgenommen.

### **3 Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen zur Abgrenzung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen wie Mauern, Zäune und Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Für die übrigen Grenzen gelten die Regelungen der LBauO.

### **4 Zahl der notwendigen Stellplätze**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO)

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (i.S.d. LBauO) nicht zulässig. Für den geforderten Stellplatznachweis dürfen „gefangene“ Stellplätze nicht angerechnet werden.

## **D. Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der Kreisstraße ist der in § 22 Abs. 2 LStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, einzuhalten (Bauverbotszone).

## E. Hinweise und Empfehlungen

(nicht rechtsverbindlich)

### 1 Niederschlagswasser

#### 1.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Einleitung des Niederschlagswassers wird ein Wasserrechtsverfahren nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt. Entsprechende wasserrechtliche Detailpläne werden in Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle für Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Koblenz erstellt.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wird empfohlen, die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung über die belebte Bodenzone bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5 - 10 m<sup>2</sup> Fläche pro angeschlossene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche auszugehen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche wird der Einbau einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 3 m<sup>3</sup> empfohlen. Das in Zisternen gespeicherte Niederschlagswasser darf nur außerhäuslich verwendet werden. Eine innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) ist nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden und zusätzlich den zuständigen Verbandsgemeinden zur Anerkennung anzuzeigen. In die Zuleitung ist ein geeichter Wasserzähler einzubauen, dessen nachgewiesener Verbrauch zusätzlich zu Schmutzwassergebühren herangezogen wird.

#### 1.2 Gefährdung durch Starkregen

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

### 2 Maßnahmen zum Bodenschutz, Baugrund

#### 2.1 Geologie / Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind daher die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu berücksichtigen. Der Oberboden soll während der Bauzeit gesichert und auf den Pflanz- und Gartenflächen wiederverwendet werden.

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund, insbesondere die nachfolgend aufgeführten, sind zu beachten.

Die DIN 18300 (Erdarbeiten) ist zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sind zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) und der DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sind zu beachten.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05.02.2002 (3250-4531), wird hingewiesen.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Neben der Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird dringend empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insb. Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen und einen Baugrundgutachter bzw. Sachverständigen für Altbergbau einzuschalten.

Sollten zur Baugrundvorbereitung und Erschließung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und den Anforderungen der LAGA (Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall), Mitteilung M 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln, darzustellen.

## **2.2 Bergbau / Altbergbau**

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Das Plangebiet wird von dem auf Blei, Eisen, Kupfer und Zink verliehenen Bergwerksfeld „Cons. Bendisberg“ überdeckt. Das Bergwerksfeld wird von der Ortsgemeinde Langenfeld, Achter Straße 8 in 56729 Langenfeld aufrechterhalten. In dem Bergwerk „Bendisberg“ erfolgte ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Roherzen. Jedoch befinden sich die Grubenbaue des Bergwerks nicht im Plangebiet.

Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## **2.3 Radonpotenzial**

Beim Bau von Aufenthaltsräumen und Innenräumen sind Schutzmaßnahmen nach § 123 StrlSchG bei Radonexpositionen in der Luft zu berücksichtigen. Im Bereich des Vorhabens liegt der Radonwert der Bodenluft bei 43,2 kBq/m<sup>3</sup> und übersteigt den vom Bundesamt für Strahlenschutz empfohlenen Richtwert von 100 Bq/m<sup>3</sup>. Seitens des Bauherrn sind daher eigenverantwortlich Untersuchungen zu orientierenden Radonmessungen vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen Situation im Plangebiet angepasst werden müssen. Auf Grundlage

der Ergebnisse sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Es werden folgende Präventionsmaßnahmen gem. der Radonvorsorge empfohlen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke > 15 cm) im Bereich von Aufenthaltsräumen und Arbeitsplätzen.
- Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.

### **3 Archäologische Denkmalpflege**

#### **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie**

Bislang sind im Planbereich keine konkreten Hinweise auf archäologischen Fundstellen bekannt. Allerdings wird der Planbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können dementsprechend bisher unbekannt archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 – 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 – 6675 3000 zu richten.

### **4 Leitungen der Versorgungsunternehmen**

**4.1** Die Leitungen der verschiedenen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser) sind in einer gemeinsamen Leitungstrasse zu verlegen und durch entsprechende Bauweisen (z.B. durch Pflaster, Verlegung von Leerrohren) so zu gestalten, dass Erweiterungen für die Herstellung von zusätzlichen Hausanschlüssen, Reparaturarbeiten, usw. ohne Beschädigung der fertigen Straßendecke erfolgen.

#### **4.2 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungen**

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Versorgungsleitungen sind im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hierzu einige Hinweise:

- Bei Baumpflanzungen sind die Anforderungen gemäß DIN 19820 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- Der Abstand von Baumachse und Kabel darf 2,00 m und zwischen Baumachse und Gasrohr 2,50 m nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger zu prüfen.

**4.3 Westnetz GmbH**

Zur Koordinierung notwendig werdender Änderungen / Mitlegungen bittet das Unternehmen rechtzeitig vor Baubeginn um Kontaktaufnahme. Ansprechpartner ist Herr Franz-Josef Schmitz, Tel. 02632 – 93 2216. Sollten Änderungen der Leitungen / Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

**5 Durchführung von Begrünungsmaßnahmen**

**5.1** Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der baulichen Anlagen umgesetzt sein.

**5.2** Bei allen Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind die Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen nach Landesnachbarschaftsgesetz einzuhalten.

**6 Maßnahmen zum Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist das „auf den Stock setzen“ der an das Plangebiet angrenzenden Laubbäume nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

**7 Einsicht in Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Kelberger Straße 26 in 56727 Mayen eingesehen werden.

Weiterführende Hinweise der Träger öffentlicher Belange sowie der Versorgungsunternehmen sind der Begründung zu entnehmen.

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Virneburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Torsten Zilles)

Ortsbürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
6. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
8. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
11. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
12. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung** – 16. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
13. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – **DSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
14. Landesstraßengesetz (**LStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
15. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 24.05.2023 (GVBl. S. 133)