

ORTSGEMEINDE SOHREN

BEBAUUNGSPLAN

„WEIZENACHT“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

- ERNEUTE OFFENLAGE -

Inhaltsverzeichnis

1	AUSFERTIGUNGSVERMERK	6
2	RELEVANTE ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DER ERNEUTEN OFFENLAGE	7
3	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
3.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	9
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	10
3.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	11
3.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB.....	11
3.1.5	Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB	12
3.1.6	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB	12
3.1.7	Flächen für den Gemeinbedarf gemäß §9 Abs.1 Nr.5 BauGB.....	13
3.1.8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB .	13
3.1.9	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB.....	13
3.1.10	Öffentliche Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB	13
3.1.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß §9 Abs. 1 Nr.24 BauGB 13	13
3.1.12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB.....	14
3.1.12.1	Vermeidungsmaßnahmen	14
3.1.12.2	Ausgleichsmaßnahmen	15
3.1.12.3	geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring.....	22
3.1.13	Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB	22
4	REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB)	23
4.1	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO	23
4.1.1	Dachform	23
4.1.2	Dachneigung bei geneigten Dächern	23

4.1.3	Dachgestaltung	24
4.1.4	Dachaufbauten.....	24
4.1.5	Dacheindeckung	24
4.1.6	Gebäudeaußenflächen	24
4.1.7	Sockelhöhe	24
4.1.8	Müllaufbewahrung.....	25
4.1.9	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	25
4.1.10	Werbeanlagen.....	26
4.2	Kulturdenkmäler	26
4.3	Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung	26
4.4	Landesstraßengesetz	28
4.5	Nachbarrechtsgesetz.....	28
5	HINWEISE	29
5.1	Ingenieurgeologie	29
5.2	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....	29
5.3	Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken.....	29
5.4	Glasfaseranbindung	29
5.5	Deutsche Telekom	30
5.6	Brandschutz	30
5.7	Immissionsschutz.....	31
6	GESTALTUNGSLEITLINIEN.....	33
6.1	Baukörper	33
6.1.1	Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft	33
6.1.2	Zeitgemäße, moderne Architektur mit regionalem Bezug	33
6.1.3	Stimmige Proportionen	34
6.1.4	Harmonische Fassadengestaltung	34
6.1.5	Ruhige Dachlandschaft.....	34
6.2	Materialität	34
6.2.1	Fassaden	34
6.2.2	Dacheindeckung	35
6.3	Farbgebung	35
6.4	Freiraumgestaltung und Begrünung	38
6.4.1	Versiegelung	38
6.4.2	Bepflanzung	38
6.4.3	Grundstückseinfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen	38
6.4.4	Vorgarten und Hauseingang.....	40
7	EMPFEHLUNGEN	41

7.1	Nutzung von Niederschlagswasser	41
7.2	Nutzung des anfallenden Oberbodens	42
7.3	Nutzung solarer Energie.....	42
7.4	Pflanzenauswahl im Hinblick auf eine Klimaresilienz	43
7.5	Beachtung von Artenschutz und Biodiversität.....	44
8	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS	45
8.1	Erfordernis einer Wohnbauflächenentwicklung	45
8.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.	47
9	LAGE IM RAUM	50
10	BEGRÜNDUNG	51
10.1	Art der baulichen Nutzung	51
10.2	Maß der baulichen Nutzung	52
10.3	Bauweise	53
10.4	Nebenanlagen	54
10.5	Garagen Carports, Stellplätze	55
10.6	Flächen für den Gemeinbedarf.....	55
10.7	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	55
10.8	Verkehrsflächen	56
10.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung.....	56
11	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	57
11.1	Gesetzliche Grundlagen	57
11.2	Regionaler Raumordnungsplan	58
11.3	Landesweiter und Regionaler Biotopverbund / Planung vernetzter Biotopsysteme	60
11.4	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	61
11.5	Internationale Schutzgebiete / IUCN	63
	11.5.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet	63
	11.5.2 IUCN – II – Nationalpark	63
11.6	Nationale Schutzgebiete.....	63
12	BEACHTUNG DER UMWELTBELANGE.....	65

12.1	Umweltbelange.....	65
13	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	66
13.1	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	66
13.2	Denkmalschutzrechtliche Belange	66
13.3	Bodenschutzrechtliche Belange	66
13.4	Wasserschutzrechtliche Belange	67
13.5	Erschließungsrechtliche Belange.....	67
13.6	Landwirtschaftliche Belange.....	67
13.7	Versorgungsfachliche Belange.....	67
	13.7.1 Wasserversorgung.....	67
	13.7.2 Abwasserbeseitigung.....	68
	13.7.3 Schmutzwasserbeseitigung	68
	13.7.4 Niederschlagswasserbeseitigung	68
14	PFLANZENLISTE.....	69

1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Sohren, den _____

Markus Bongard
Ortsbürgermeister

2 Relevante Änderungen im Rahmen der erneuten Offenlage

Im Zuge der geplanten Umsetzung und Realisierung des Baugebietes sollen ergänzende Regelungen getroffen werden, die städtebaulich erforderlich sind und den Wünschen von BauherrInnen Rechnung tragen.

Die Festsetzungen begründen keine zusätzlichen landespflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, da eine Erheblichkeit nicht vorliegt. Darüber hinaus ergibt die vorliegende Flächenbilanz einen positiven Überschuss an Kompensationsflächen.

1. Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) darf in den Baugebietsteilen A, B, C, D und E höchstens 0,5 m betragen, in Baugebietsteil F höchstens 1,20 m. Die Sockelhöhe ist auf die Höhe der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, zu beziehen.

Begründung: Im Baugebietsteil F ist aufgrund des großen Baufensters i.V.m. der Planungsabsicht größere Gebäude zum Seniorenwohnen zu errichten ein Einhalten der Sockelhöhe von 0,5 m über eine längere Strecke nicht möglich. Aufgrund der Geländeneigung ist eine Erhöhung der Sockelhöhe für diesen Bereich notwendig, um auch längere Gebäude ohne Höhenversatz im Mittelpunkt des Baugebietes realisieren zu können.

Städtebauliches Ziel ist es, die beiden Grundstücke zusammenzuführen und entsprechend einer behinderten- und seniorengerechten Bauweise eine planerisch notwendige Höhen-Korrespondenz der beiden „Parallelgebäude“ zu erreichen, sowie daneben eine behindertengerechte äußere fußläufige Verbindung (Gebäudezugänge zur vorderen / rückwärtigen Verkehrsfläche) zu gewährleisten.

2. Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine Lärmschutzanlage (Schallschutzwand, Wall, Wall-/Wandkombination oder gleichwertig) zu errichten. Die genaue Höhe und Ausgestaltung der in der Planurkunde dargestellten Lärmschutzanlage ist der schalltechnischen Untersuchung zum Umspannwerk zu entnehmen. Alternativ können bauliche Lärmschutzanlagen (Hochbauten), die den notwendigen Lärmschutz gewährleisten, angewandt werden. Die Lärmschutzanlage muss über ein Einfügungsdämm-Maß von ≥ 25 dB verfügen. Der Reflexionsverlust muss beidseitig bei mindestens 4 dB liegen. Die Maßnahme ist vor Bezugsfertigkeit der schutzbedürftigen Bebauung in den Baufeldern G1 und G2, B1 und E1 umzusetzen. Bis zu einem Abstand von 36 m parallel zum südlichen Rand des Plangebiets (Grundstücksgrenze) sind schutzbedürftige Wohnnutzungen im Baufeld G2 unzulässig.

Die Lärmschutzanlage ist mit Maßnahmen gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB überlagert und mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A_4 einzugrünen.

Begründung: Bauliche Anlagen im Sinne von Hochbauten können, sofern sie einen notwendigen Lärmschutz gewährleisten, der die Immissionsgrenzwerte für Baugebiete gemäß DIN 18005 berücksichtigt, an die Stelle von aktiven Lärmschutzmaßnahmen treten. Im Plangebiet

sollen aktive Lärmschutzmaßnahmen die Immissionen des Umspannwerks so abschirmen, dass schädliche Beeinträchtigungen im Wohngebiet ausgeschlossen werden können.

Auf der Grundlage einer baulichen Entwicklung in dem Umspannwerk nächstliegenden Mischgebiet sind Hochbauten (Garagenfronten) geplant, die den Lärmschutz gewährleisten. Die Garagenfronten können – aufgrund einer gutachterlichen Bewertung – den notwendigen Lärmschutz übernehmen.

Im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß §9 Abs. 1 Nr.24 BauGB so lange vorzuhalten / zulässig sind, wie schädliche Immissionen des Umspannwerks dort hervorgerufen werden.

Wird ein Lärmschutz durch Hochbauten dauerhaft gewährleistet oder kommt es zu keinen schädlichen Immissionen des Umspannwerks mehr (infolge eines Rückbaus / einer Betriebs-einstellung = Eintritt bestimmter Umstände gemäß §9 Abs.2, Satz 1 Nr.2) wird als Folgenutzung die überlagerte Festsetzung gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB bestimmt.

Städtebauliches Ziel ist es einerseits einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten, der auf unterschiedliche Art und Weise umgesetzt werden kann (aktive Lärmschutzmaßnahmen oder abschirmende dauerhafte Hochbauten). Daneben soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass bei einer Betriebseinstellung des Umspannwerks die Notwendigkeit eines Lärmschutzes entfällt und die dafür festgesetzten Flächen weiterhin zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes dienen sollen.

3 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO sowie als Mischgebiet i.V.m. §6 BauNVO festgesetzt. Die nach §4 BauNVO zulässigen Nutzungen werden wie folgt beschränkt.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind gemäß §4 Abs.2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO wird nicht eingeschränkt. Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig. Die nach §4 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Im **Mischgebiet G1** sind gemäß §6 Abs.2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gemäß §1 Abs.5 und 6 BauNVO nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß §1 Abs.7 BauNVO wird in Baugebietsteil **Mischgebiet G2** festgesetzt:

Bis zu einem Abstand von 36 m parallel zum südlichen Rand des Plangebiets (Grundstücksgrenze) sind schutzbedürftige Wohnnutzungen im Baufeld G2 unzulässig.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO wird in beiden Baugebietsteilen nicht eingeschränkt. Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Mischgebiet Gebäude zulässig. Die nach §6 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Baugebietsteil	Baugebietsart	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe	Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
A	Flächen für den Gemeinbedarf	o	0,4	0,8	II	-	-
B	WA	o E	0,3	0,6	II	12,00 m	-
C	WA	o	0,3	0,6	II	12,00 m	-
D	WA	o E	0,2	0,4	II	10,00 m	2
E	WA	o E	0,2	0,2	I	8,50 m	2
F	WA	a	0,4	1,2	III	12,00 m	-
G1	MI	a	0,4	1,2	III	12,00 m	-
G2	MI	a	0,4	1,2	III	12,00	-
H	WA	o E	0,3	0,6	II	8,50 m	-

In den Baugebietsteilen A, D, E, F, G und H sind gemäß §19 Abs.4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

In den Baugebietsteilen B und C ist die Überschreitung mit den Grundflächen der gemäß §14 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenlage in m über NN der ausgebauten Straßenverkehrsfläche (OK Straßenausbau in Straßenmitte) der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte festgesetzt. Grundlage ist hierzu die Ausbauplanung / Erschließungsplanung mit der topographischen Höhenvermessung (Endausbauzustand) des Ingenieurbüros Retzler / Idar-Oberstein.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der – der Erschließungsstraße zugewandten – Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes (Firstpunkt bei geneigten Dächern, bei Flachdächern inklusive Attika). Das Maß ist an der Außenwand in Gebäudemitte zu nehmen.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf die Maße entsprechend der Nutzungsschablone festgesetzt.

3.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Bauweise (§22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO) wird je nach Baugebietsteil wie folgt definiert:

- Die in der Planzeichnung festgesetzte offene Bauweise o (§22 Abs.2 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte offene Bauweise o E (§22 Abs.2 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind Einzelhäuser.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise a (§22 Abs.4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Zulässig sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbeschränkung sowie Doppelhäuser.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien ausgewiesen.

3.1.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen und Einrichtungen nach §14 BauNVO sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nach §23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, höchstens bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze, zulässig.

Freistehende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zu einem umbauten Raum von max. 20 m³ (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig.

Auf den privaten Grundstücken, die an den Außenbereich angrenzen, sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig.

3.1.6 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

In den Baugebietsteilen WA sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze¹ innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (hintere Baugrenze auf dem jeweiligen Grundstück).

In den Baugebietsteilen MI sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Bei Grundstücksgrößen unter 1.000 m² in den Baugebietsteilen WA sind freistehende und an das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und überdachte Stellplätze jeweils nur bis zu einer Bruttogrundfläche von 20 m² zulässig. Auf diesen Baugrundstücken ist nur 1 (eine) Garage zulässig.

Der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

¹ **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

Carports sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

Überdachte Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.

3.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß §9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Alle zulässigen Nutzungen müssen einen "dienenden" Charakter für die Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" haben. Nutzungen, insbesondere allgemeine Wohnnutzungen, die dem dauerhaften Wohnen dienen und nicht im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehen, sind unzulässig.

3.1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Eine Erschließung von Grundstücken über die festgesetzten Fuß- und Radwege ist nicht zulässig.

3.1.9 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Die Flächen und Anlagen zur Rückhaltung des Regenwassers und unverschmutzten Oberflächenwassers sind entsprechend den Vorgaben des siedlungswasserwirtschaftlichen Begleitplanes herzustellen. Ausbau und technische Realisierung regelt der siedlungswasserwirtschaftliche Planungsbeitrag.

Die Flächen sind entsprechend den Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB naturnah zu begrünen, zu schützen, zu pflegen und die Eingrünung dauerhaft zu erhalten.

3.1.10 Öffentliche Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Siedlungsdurchgrünung, dem Aufenthalt, dem Kinderspiel und der fußläufigen Verbindung. Die Herstellung von Fußwegen, kleinen Plätzen, Spiel- und Wasserflächen und anderen der Erholung dienenden Einrichtungen ist zulässig. Ebenso zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Landschaftsgestaltung. Sie sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und in extensiver Weise zu unterhalten.

3.1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß §9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine Lärmschutzanlage (Schallschutzwand, Wall, Wall-/Wandkombination oder gleichwertig) zu errichten. Die genaue Höhe und Ausgestaltung der in der Planurkunde dargestellten Lärmschutzanlage ist der schalltechnischen Untersuchung zum Umspannwerk zu entnehmen.

Alternativ können bauliche Lärmschutzanlagen (Hochbauten), die den notwendigen Lärm-schutz gewährleisten, angewandt werden.

Die Lärmschutzanlage muss über ein Einfügungsdämm-Maß von ≥ 25 dB verfügen. Der Reflexionsverlust muss beidseitig bei mindestens 4 dB liegen.

Die Maßnahme ist vor Bezugsfertigkeit der schutzbedürftigen Bebauung in den Baufeldern G1 und G2, B1 und E1 umzusetzen. Bis zu einem Abstand von 36 m parallel zum südlichen Rand des Plangebiets (Grundstücksgrenze) sind schutzbedürftige Wohnnutzungen im Baufeld G2 unzulässig.

Die Lärmschutzanlage ist mit Maßnahmen gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB überlagert und mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A_4 einzugrünen.

3.1.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

14

3.1.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

Bodenschutz (V_1)

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern.

Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen.

Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischenzulagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden.

Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden.

Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen.

Gehölzrodungen (V_2)

Erforderliche Gehölzrodungen sind ausschließlich – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Artenschutz (V_3)

Aus Gründen des Artenschutzes sind alle kurzfristig realisierbaren Kompensationsmaßnahmen möglichst rasch umzusetzen.

Gehölzerhaltung (V_4)

Bestehende Gehölzstrukturen, die nicht innerhalb von Bauflächen oder Verkehrsflächen liegen, sollten möglichst erhalten und in die Freianlagenplanung integriert werden.

Beachtung des Gewässerrandstreifens (V_5)

Der 10m breite Gewässerrandstreifen zum Huberbach ist zu beachten. Innerhalb des 10m-Gewässerrandstreifens zum – entsprechend der Planung – renaturierten Huberbach sind Gebäude und Nebenanlagen (auch Einfriedungen und Zäune) sowie Geländeauffüllungen unzulässig.

Vermeidungsmaßnahme zum Hochwasserschutz (V_6)

Zur Entlastung des Wasserhaushalts im Landschaftsraum – insbesondere nach Starkregenereignissen – sind auf den privaten Grundstücken Rückhalte- / Brauchwasserzisternen (Rückhaltung 1 m³ / 100 m² befestigte Fläche, mindestens 3 m³, Drosselabfluss 1 l/s + Brauchwasservolumen) zu bauen.

Vermeidungsmaßnahme zur Lichtverschmutzung (V_7)

Zur Begrenzung der nächtlichen Lichtverschmutzung sind alle Straßen- und Wegebeleuchtungen als LED-Lampen auszuführen. Die Beleuchtungen sind mit einer weitgehenden Abschattung des Leuchtkörpers auszuführen, um Streulicht weitgehend zu vermeiden, so dass der umgebende Raum durch die „Lichtverschmutzung“ nicht erheblich betroffen ist.

3.1.12.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (A_1)

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden:

Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Pro Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste im Vorgarten zu pflanzen.

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit Drahtzäunen - zulässig. Hecken ausschließlich aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Immergrüne Straucharten sind ausschließlich im Verbund mit laubwerfenden Gehölzen der Artenliste im Anhang zulässig, dabei darf der Anteil der immergrünen Sträucher 50% nicht überschreiten. Eine Auswahlliste von laubwerfenden und immergrünen Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Ein 5 m breiter Grünstreifen zum „Außengebiet“ ist mit einem Pflanzgebot nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt und als durchgängiges Heckenband entsprechend den vorgenannten Vorgaben zu bepflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzten Heckenbandes sind sämtliche bauliche Anlagen in Form von Gebäuden und Nebenanlagen unzulässig.

Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben. Sogenannte „Schottergärten“ – großflächig (über 5 m²) mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen – sind auf der ganzen Grundstücksfläche unzulässig.

Naturnahe Anlage der Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung (A_2)

Die Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung sind naturnah anzulegen. Erdmulden sind landschaftsgerecht auszuformen und mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Artenliste im Anhang zu gestalten und einzubinden. Einfriedungen mittels Drahtzäune sind beidseitig mit einem durchgehenden Heckenband mit Pflanzenarten entsprechend der Artenliste abzuschirmen.

Parkanlage mit besonderem Schwerpunkt der Biodiversität (A_3)

Die Planung der Parkanlage ist entsprechend dem Biodiversitätsgedanken² auszurichten:

- Alle „harten“ Einfriedungen (Stützmauern, Beeteinfassungen etc.) sind als unverfugte Natursteinmauern umzusetzen. Als Steine sind ausschließlich regionaltypische Sorten (bspw. Allenbacher Steinbruch) zu verwenden. Natursteinmauern sind ein typischer Bestandteil der Region und bieten für Reptilien und Insekten wichtige Habitate.
- Wegeflächen sind ausschließlich in wassergebundener Form zu befestigen. Die Materialien (Splitt, Kies, Schotter, Holzhäcksel, Holzscheiben, Steintrittplatten) sind aus regionalen Quellen zu beschaffen. Die wassergebundene Befestigung minimiert die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nicht zulässig. Zur Befestigung können

² Unter dem Begriff „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, Gene und Lebensräume. Dabei sind Biodiversität, intakte Natur und artenreiche Kulturlandschaften wesentliche Grundlagen für eine stabile und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung. Unsere Lebensgrundlagen und unser gesellschaftliches Wohlergehen hängen von den Ökosystemleistungen ab, die vielfältige Lebensräume und ihre Bewohner für uns erbringen. Artenreiche Natur- und Kulturlandschaften prägen das Bild der Region und tragen zur regionalen Wertschöpfung bei. Lebendige Natur bietet hohen Erholungswert. Die Sicherung der biologischen Vielfalt ist somit für die Lebensqualität der Menschen, für die Landwirtschaft und auch für andere Sektoren wie Wirtschaft, Tourismus und Gesundheit von großer Bedeutung.

versickerungsfähige Materialien wie bspw. offenfugiges Natursteinpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen verwendet werden. Rasengittersteine sind nicht zulässig.

- Bei einer Neueinsaat von Freiflächen sind ausschließlich Regiosaatgutmischungen zu verwenden (HK9, Grundmischung UG), reine Rasenflächen sind nur in Kombination mit blütenreichen Säumen und Randstreifen zulässig (Betretungs- und Betrachtungsgrün). Die Einsaat der Freiflächen ist ggf. in ihrer Artenzusammensetzung an den jeweiligen Standort (Gewässer, Innenbereich) anzupassen. Blühstreifen und blütenreiche Säume unterstützen in wesentlichem Maße die Insektenwelt.
- Staudenflächen sind so anzulegen, dass vorrangig regional typische und standortgerechte Stauden zum Tragen kommen. Daneben ist der Klimawandel besonders in der Auswahl geeigneter, klimaverträglicher Arten und Sorten zu beachten. Staudenflächen sollen, wenn möglich mit Kräuter- und Gemüsebeeten (Küchenkräuter, Heilkräuter, Gemüsegarten), ähnlich der von Klostergärten ergänzt werden. Auch hier sind heimische Kräuterarten und -sorten und Gemüsesorten zu favorisieren. Alle Stauden, Kräuter und Gemüsesorten sind mit Informationstafeln für Bewohner/Besucher kenntlich zu machen. Dies unterstützt einerseits das Wissen über regionaltypische Arten und schafft die Möglichkeit einer Umsetzung auch in den heimischen Gärten. Alle Staudenflächen sind mit Kleinstrukturen zu ergänzen (Wildbienenhaus, lose Steinhaufen, Totholz, Reishaufen), die für Kleintiere und Insekten geeignete Quartiere ausbilden können.
- Zur Baum- und Strauchbepflanzung sind ausschließlich die in der Artenliste aufgeführten Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze und hartlaubige Gehölze sind generell unzulässig. Bei einer Bepflanzung mit großkronigen Bäumen ist die Luftzirkulation zu beachten (keine Querriegel).
- Von einer Verwendung von Buchs sollte aufgrund des zunehmenden Schädlingsbefalls abgesehen werden.
- Alle Wiesen- / Rasenflächen sind mindestens 1mal aber höchstens 3mal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 20. Juni), das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind so durchzuführen, dass keine überschüssigen Bodenmassen entstehen und Böschungen landschaftsrecht ausgeformt werden.
- Flächenvollversiegelungen innerhalb der Parkanlage mit Ausnahmen von Fundamenten sind nicht zulässig.

Anlage von neuen Gehölz-Leitstrukturen (A_4)

Die öffentlichen Grünflächen zum Umspannwerk, die Flächen der Lärmschutzanlage sowie Randstreifen zur K 73 sind mit Strauch- und Baumhecken anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient der Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum, der Abschirmung der baulichen Anlagen sowie als Leitstruktur zur

Biotopvernetzung und Verbesserung und Entwicklung von Jagdhabitaten für Vögel und Fledermäuse.

Da diese Arten sich gerne an Strukturen orientieren, sollen neue Leitstrukturen bereits bestehende Strukturen ergänzen, um den Landschaftsraum in Form eines West-Ost gerichteten Grünkorridors strukturell miteinander zu verbinden. Hiervon könnten auch weitere Arten profitieren, die strukturorientiert fliegen und hier reproduzieren.

Mit der Anlage von neuen Gehölz-Leitstrukturen sind auch gleichzeitig erhebliche Verbesserungen des Landschaftsbildes und des Erholungspotenzials verbunden, indem die zurzeit ausgeräumte Feldflur gegliedert und mit vertikalen Strukturen angereichert wird.

Gleichzeitig dienen diese Maßnahmen auch dem Boden- und Wasserschutz. Strauch- und Baumhecken auf den windexponierten Höhenlagen wirken sich günstig auf Bodenentwicklung und -erosion, Verdunstungsleistung und Wasserrückhaltung aus. Somit werden auch den Eingriffen in Boden- und Wasserhaushalt sowie Landschaftsbild und Erholungspotenzial Rechnung getragen.

Die Anpflanzung von Strauch- und Baumhecken ist mit einer Breite von 8 m mit beidseitigem Saumstreifen von mindestens 1 m festgelegt. Die verkehrstechnischen Vorgaben sind entlang der K73 zu beachten.

Durchzuführende Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten und ortstypischen Strauchgehölzen entsprechend der Artenliste
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Strauchhecken / Baumhecken als Leitstrukturen,
- Pflanzqualitäten und -ausführung: leichte Sträucher, 2xv, 70-120 Schutz gegen Wildverbiss durch umlaufenden Wildschutzzaun (Knotengeflechtzaun)
- Errichtung von Greifvogelkrücken alle 30 lfd. m aus unbehandeltem Stangenholz, deren Ansitzhöhen die Leittriebsspitzen der neu gepflanzten Bäume um mindestens 1 m überragen. Dies verhindert das Abbrechen von Leittrieben durch ansitzende Vögel wie insbesondere Mäusebussard sowie Saat- und Rabenkrähe
- Offenhaltung der Pflanzfläche während der ersten 5 Jahre (frei von Krautbewuchs). Eine flache Abdeckung mit organischem Material ist erwünscht, z. B. Holzhackschnitzel
- Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, Breite der Hecken 8 m mit allseitig umlaufenden Wiesensaum von 1 m

Anpflanzung von Straßenbäumen (A_5)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) sind mindestens 20 Straßenbäume anzupflanzen. Der Standort der Straßenbäume ist auf der Grundlage der Straßen- / Erschließungsplanung festzusetzen. Die Anlage und Pflanzung aller Straßenbäume sind entsprechend dem Schwammstadt-Prinzip auszuführen.

Um einen weiteren Ausgleich für die Eingriffe zu erreichen, werden "produktionsintegrierte Maßnahmen" festgesetzt. Die Maßnahmen orientieren sich an den Programmen zur "Entwicklung von Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft (EULLa)" des Landes Rheinland-Pfalz, den Empfehlungen der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz sowie den Maßnahmenbeschreibungen von F.R.A.N.Z. - Projekten.

Entwicklung von artenreichen Wiesengesellschaften (A_6)

Auf der festgesetzten Parzelle sind die Weiden (Pferdweide EB0) im Sinne einer Entwicklung von Glatthaferwiesen zu entwickeln. Entwicklungsziel sind hochwertige, blütenreiche Wiesengesellschaften (Glatthaferwiese - Mittelgebirgsausbildung) entsprechend EA1/os.

Die einzelnen Maßnahmenbestandteile sind im Folgenden aufgeführt und dienen zur Information des Bewirtschafters.

- die Fläche ist maximal zweimal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen und / oder zu beweiden,
- die Nutzung der Fläche ist in der Zeit vom 1. Juni bis 14. November vorgeschrieben,
- das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen,
- gestattet ist die ganzjährige Beweidung, unter Einhaltung des zulässigen Viehbesatzes, bei ausschließlicher Beweidung ist der Viehbesatz von mind. 0,3 und max. 1,2 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres einzuhalten, im Falle der Mähweidenutzung oder der ganzjährigen Beweidung mit Robustrindern darf der Viehbesatz 0,6 RGV/ha im Durchschnitt des Jahres nicht überschreiten,
- Stickstoffdüngung ist verboten, Düngung mit Festmist ist gestattet, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Grünlandpflege ist in der Zeit vom 1. November eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres zulässig,
- Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos,
- Einsatz eines „Wildretters“, Mähen mit Doppelmessermähwerk,
- die Zufütterung auf den Flächen mit Ausnahme von Mineralstoffen ist nicht zulässig,
- sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig,
- Veränderung des Bodenreliefs und der Umbruch ist verboten, Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Drainierungen) sind nicht zulässig,
- Vorhandene Be- und Entwässerungseinrichtungen dürfen ordnungsgemäß unterhalten werden, die Beregnung der Fläche ist nicht zulässig.

Anpflanzung von Obstbäumen (A_7)

Innerhalb der festgesetzten Fläche / Streifen sind 13 und 26 Obstbäume in Reihe oder in Clustern anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Pflanzung von insgesamt 39 standortgerechten und regionaltypischen Obstbäumen (vgl. Artenliste) als in Reihe oder in Clustern, Pflanzabstand mindestens 10 m,
- Es sind überwiegend Wildobstsorten mit einem geringen Pflegeaufwand zu verwenden,
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Obstbäume
- Pflanzqualitäten und -ausführung: Hochstamm 3xv, STU 12-14, Stammhöhe min. 180 cm, wurzelnackt,
- Kaninchendraht in Pflanzgrube gegen Wühlmäuse,
- Dreibock mit Mindesthöhe von 160 cm, Schutz gegen Wildverbiss durch Wild- und Fegeschutzdraht um den Dreibock, alternativ Stammspirale, Mulchrand,
- Beachtung und Sicherstellung der Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz für Vertragsnaturschutz Streuobst – Neuanlage und Pflege von Streuobst.
- erster Erziehungsschnitt in dem auf das Pflanzjahr folgenden Jahr,
- eine flache Abdeckung mit organischem Material ist erwünscht, z. B. Holzhäcksel
- Ersatz bei Ausfall von Bäumen binnen eines Jahres durch Nachpflanzung
- Kein Einsatz von Mineraldünger, Düngung der Bäume zur Förderung des Jungbaumwachstums. (Erlaubt ist die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung. Empfohlen wird Kompost, Stallmist und ergänzend Hornspäne, Rizinusschrot, Maltaflor)
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Entwicklung von Acker- und Grünlandrandstreifen (A_8)

Entlang der Feldwege sowie im Bereich der Streuobstanpflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mindestens 6 m breite Acker- und Grünlandrandstreifen zu belassen. Die einzelnen Maßnahmenbestandteile sind im Folgenden aufgeführt und dienen zur Information des Bewirtschafters. Sie lehnen sich an EULLa - Agrarumwelt- und Klimaschutz-Maßnahmen / Vertragsnaturschutz Saum- und Bandstrukturen im Ackerbau an:

- die Breite des Streifens muss mindestens 6 und höchstens 20 m betragen,
- die Fläche muss mit der vorgegebenen Begrünungsmischung eingesät werden,
- Einsaat einer mehrjährigen Begrünungsmischung bis 15. Mai des ersten Verpflichtungsjahres,
- ausschließlich Drillsaat, unter Einhaltung der vorgegebenen Saatstärke,
- kein Einsatz von Düngemitteln (organisch, chemisch-synthetisch oder mineralisch), kein Einsatz von Bodenhilfsstoffen einschließlich Kalkung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Einsatz mechanischer Unkrautbekämpfungsverfahren
- bei mehrjährigen Begrünungsmischungen jährlich in der Zeit vom 15. Juli bis 31. Oktober eines Jahres, 50 bis max. 70 % mähen / mulchen (30 - 50 % Rückzugsfläche),
- bei der Mahd, ist spätestens 14 Tage danach das Mähgut gleichmäßig zu verteilen oder zu entfernen,

- beim Auftreten unerwünschter Konkurrenzpflanzen (z. B. Flughafer, Distel usw.) besteht eine Verpflichtung zum „Schröpschnitt“,
- sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig.

Entwicklung von Flächen mit Extensivgetreide und blühender Untersaat (A_9)

Extensivgetreide mit blühender Untersaat stellt eine Maßnahme zur Förderung der Artenvielfalt dar und wird von der „Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz“ empfohlen:³

„Bei der Fläche handelt es sich um ein Extensivgetreide mit blühender Untersaat, eine Maßnahme, um die Artenvielfalt in der Agrarlandschaft zu erhöhen. Das Getreide wird hierzu nur in jede zweite der sonst üblichen Reihen eingesät. Die Saatstärke wird zusätzlich halbiert. Das schafft lichte Bestände, in denen sich die darüber hinaus eingesäte Mischung aus Gelbklee, Weißklee, Inkarnatklee und Hornschotenklee gut etablieren kann. Die sogenannte Untersaat aus Klee bietet Nahrung für Bestäuber, aber auch Nützlinge, wie Marienkäfer oder Laufkäfer. Neben Feldhasen finden auch Amphibien einen Rückzugsraum auf der Fläche, auf der keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Der Klee, der als Leguminose zusammen mit Knöllchenbakterien Stickstoff aus der Luft binden kann, wirkt sich außerdem positiv auf das Bodengefüge und die Bodenfruchtbarkeit aus. Nach der Getreideernte bleibt der Klee noch bis Ende August stehen. Erst danach darf der Landwirt die Fläche umbrechen und für das nächste Jahr bestellen. So lange bleibt das Refugium für Insekten, Amphibien und Wildtiere erhalten.“

Umzusetzende Maßnahmenbestandteile:

- Das Winter- bzw. Sommergetreide wird in doppeltem Saatreihenabstand und somit mit nur halber Saatstärke pro m² gesät.
- Die Maßnahme kann sowohl auf Schlagebene als auch in Streifenform angelegt werden. Die Mindestbreite beträgt 15 m.
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und mineralische Düngung
- Es gibt verschiedene Optionen zur Ernte: normale Ernte und Umbruch, normale Ernte und Stoppelbrache stehenlassen, Extensivgetreide über Winter stehenlassen
- Als Untersaat werden mindestens vier blühende Arten eingesät, z. B. Kleearten und Leindotter.
- Ein Umbruch ist ab dem 31. August möglich. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist ein späterer Umbruch (z. B. stehenlassen über Winter) optimal.

Wirkung auf die Artenvielfalt

- Der lichte Getreidebestand fördert das Vorkommen von Ackerwildkräutern.
- Ackerwildkräuter bieten Nahrung für Insekten.
- Geeignetes Brut- und Nahrungshabitat für Feldvögel.
- Nahrungshabitat für Amphibien

³ Quelle: <https://www.kula-rlp.de/de/startseite/aktuelles/einzelansicht/news/detail/News/extensivgetreide-mit-bluehender-untersaat-als-massnahme-fuer-den-erhalt-der-artenvielfalt/>

3.1.12.3 geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring

Das Monitoring dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Die Gemeinde hat nach neuem Baurecht die erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB vorhabenbezogen zu überwachen (Monitoring).⁴

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind zur Konkretisierung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen:

- Prüfung der Freiflächenplanung (Parkanlage),
- Prüfung der Bepflanzung eines durchgängigen Heckenbandes auf den privaten Grünflächen,
- Prüfung der naturnahen Anlage der Fläche zur Niederschlagwasserbewirtschaftung,
- Prüfung der produktionsintegrierten Maßnahmen.

Die Durchführung der Überwachung ist Aufgabe der Gemeinde. Die Dokumentation kann dabei auch als Information zu Ursprung, Werdegang und Entwicklung des Baugebiets dienen und publiziert werden.

3.1.13 Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß §9 Abs. 1 Nr.24 BauGB solange vorzuhalten / zulässig sind, wie schädliche Immissionen des Umspannwerks dort hervorgerufen werden.

Als Folgenutzung wird die überlagerte Festsetzung gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB bestimmt.

⁴ § 4c BauGB: Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

4 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß §88 LBauO

Entsprechend §88 LBauO können Gemeinden durch Satzung Vorschriften erlassen über

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets,
- besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern,
- die Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen,
- die Unzulässigkeit von Antennen auf Gebäuden sowie die Unzulässigkeit von Außenantennen,
- die Begrünung baulicher Anlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

23

4.1.1 Dachform

Als Dachform zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, in der Höhe versetzte Pultdächer sowie Flachdächer. Hinsichtlich der Dachgestaltung sind für Hauptgebäude und Nebengebäude Tonnendächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sowie Zeldächer unzulässig.

Als Satteldächer im Sinne der Vorschriften des Bebauungsplans gelten auch in der Höhe gegeneinander versetzte, zu den Gebäudeaußenwänden hin abfallende Pultdächer.

4.1.2 Dachneigung bei geneigten Dächern

Je nach Dachform sind folgende Dachneigungen (Regeldachneigung) zulässig⁵:

- Satteldach: < 30°
- Pultdach: < 16°

⁵ Die Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks unterscheiden Regel- und Mindestdachneigung. Als Regeldachneigung wird die unterste Grenze für eine Dachneigung bezeichnet, bei der sich eine Dachdeckung langfristig als regensicher bewährt hat. Festgelegt ist sie durch die Neigung der Sparren, also die Unterkonstruktion des Dachs. Bei Schieferdächern darf die Regeldachneigung bei der zusätzlichen Ausführung eines wasserdichten Unterdachs um bis zu 10° unterschritten werden, also flacher ausfallen. Wenn ein Dach die Regeldachneigung um genau 10° unterschreitet, weist es die sogenannte Mindestdachneigung auf – diese darf nicht mehr verringert werden (Bsp. Altdeutsche Deckung: Regeldachneigung 25°, Mindestdachneigung 15°).

4.1.3 Dachgestaltung

Die vorstehenden Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten auch für Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO. Auf Dächern von Garagen ist auch die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien sind bei Flachdächern nur insoweit zulässig, indem sie durch bauliche Vorkehrungen nicht sichtbar sind (bspw. durch Erhöhung des aufgehenden Mauerwerks).

Ein Risalit – als vorspringender Gebäudeteil – sowie Zwerchgiebel sind in einer Breite vom maximal 3,0 m und einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.

Dachgauben sind unzulässig.

Dachüberstände dürfen einschließlich Dachrinne max. 0,65 m betragen.

4.1.4 Dachaufbauten

Antennen jeglicher Art sind auf allen Dachflächen unzulässig. Satellitenschüsseln sind in Dachfarbe auszuführen.

4.1.5 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und/oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden, zulässig sind jedoch – unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung – Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Die Dacheindeckung ist nur in schwarzem bis mittelgrauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Als Dacheindeckung sind kleinteilige Materialien wie Schiefer oder Materialien, die Schiefer in Ihrem Erscheinungsbild gleichkommen, zulässig. „Kunstschiefer“ aus Faserzement, glasfaserverstärktem Kunststoff oder Kunstharz ist unzulässig. Weiterhin zulässig sind Ziegel oder Betondachsteine in vergleichbaren Farben. Alternativ ist beschichtetes Metallblech zulässig. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei sind als Eindeckungsmaterial unzulässig.

4.1.6 Gebäudeaußenflächen

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässig sind Sichtmauerwerk mit heimischem Naturstein der geographischen Region⁶, unbehandelte und naturbelassene Holzverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen. Klinkerfassaden sind unzulässig.

Die Errichtung von Blockhäusern ist nicht gestattet. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

4.1.7 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) darf in den Baugebietsteilen A, B, C, D und E höchstens 0,5 m betragen, in Baugebietsteil F höchstens 1,20 m. Die Sockelhöhe

⁶ Als geographische Region gilt der Naturraum „Hunsrück“ (Naturraum-Nr. 24),

ist auf die Höhe der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, zu beziehen.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen der Sockelhöhe wird die Höhenlage in m über NN der ausgebauten Straßenverkehrsfläche (OK Straßenausbau in Straßenmitte) der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte festgesetzt. Grundlage ist hierzu die Ausbauplanung / Erschließungsplanung mit der topographischen Höhenvermessung (Endausbauzustand).

4.1.8 Müllaufbewahrung

Standplätze für Mülltonnen oder Müllbehälter sind entweder baulich in Gebäude zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

4.1.9 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit Drahtzäunen - zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Immergrüne Straucharten sind ausschließlich im Verbund mit laubwerfenden Gehölzen der Artenliste im Anhang zulässig, dabei darf der Anteil der immergrünen Sträucher 50% nicht überschreiten. Eine Auswahlliste von laubwerfenden und immergrünen Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Straßenseitige Einfriedungen sowie Einfriedungen entlang öffentlicher Fuß- und Radwege sind nur in Form von Mauern aus Naturstein, Gabionen oder Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit Drahtzäunen – zulässig.

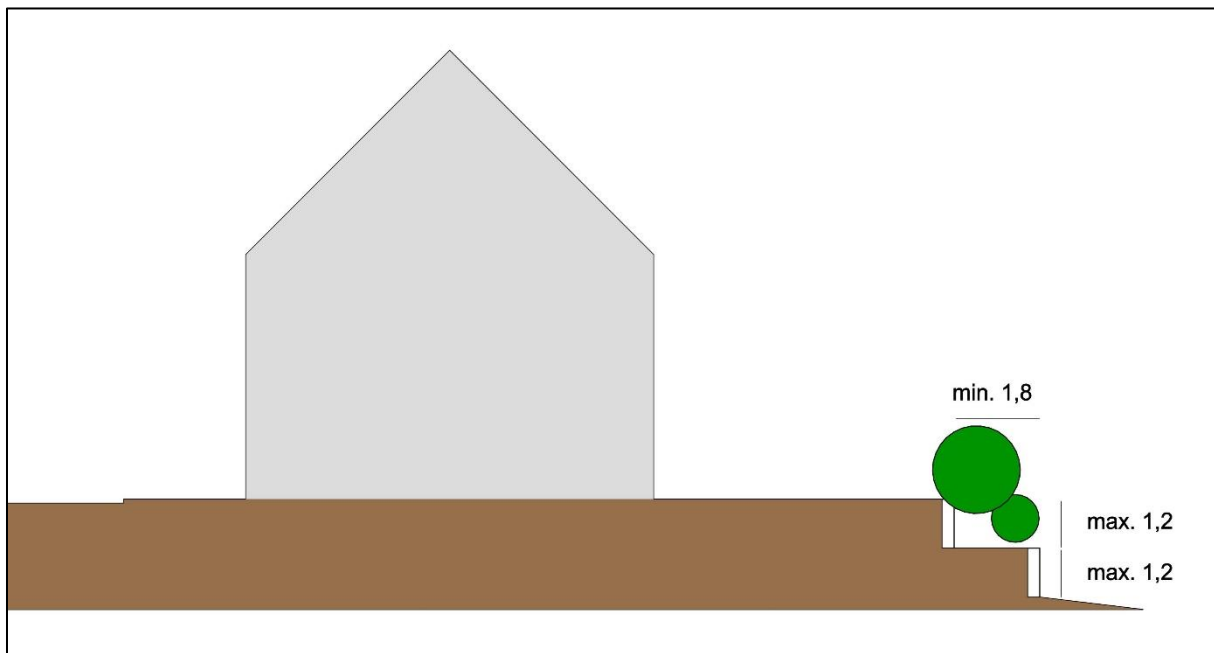
Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen.

Hecken sind auf der rückwärtigen straßenabgewandten Grundstücksfläche bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Entlang der vorderen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße sind Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m zulässig.

Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern werden auf der rückwärtigen straßenabgewandten Grundstücksfläche bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m beschränkt. Entlang der vorderen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße sind Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m zulässig. Die zulässige Höhe von festen Sockeln und Mauern darf an der vorderen Grundstücksgrenze durch Hecken nicht erhöht werden.

Als Materialien sind zulässig: Natursteinmauern, Mauersteinblöcke und Winkelstützen aus Beton, Gabionen und verputzte Mauern. Der Verputz von Mauern ist dem des Hauptgebäudes anzupassen. Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

Sind höhere Stützmauern auf einem Grundstück erforderlich, müssen sie gestaffelt werden. Die Abschnitte müssen mindestens 1,80 m gegenüber dem jeweils darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.



4.1.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,25 m². Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

4.2 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden. Der Vorhabenträger wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP] hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 5525 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabensträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs.1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Die Anzeige / Unterrichtung sollte von der Verbandsgemeindeverwaltung erfolgen, um rechtzeitig die geomagnetische Prospektion durchführen zu können.

4.3 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Regenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser ist in geeigneter Weise rückzuhalten, zu speichern und als Brauchwasser / Grauwasser zu nutzen (vgl. hierzu den Siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrag). Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein

Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Einleitung von unverschmutzten Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sind

- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden, Wiesenmulden für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone und/oder
- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden, Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone mit darunter eingebauten Rigolen und/oder
- Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss

anzulegen und im Bauantrag nachzuweisen.

Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind Mulden und Zisternen mit einem Überlauf zu versehen. Bis zur Höhe des Drosselabflusses (Überlauf) kann die Zisterne als Brauch- und Nutzwasserspeicher verwendet werden.

Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad sowie die Abflussverminderung sind nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und baulicher Ausprägung auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Die privaten Speicheranlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Eine Einleitung des Überlaufes oder des Drosselablaufes der Zisternen in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Allgemeine Wasserwirtschaft

Das Oberflächengewässer des Huberbachs liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Durch die Bauleitplanung sind gemäß Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz Altablagerungen nicht berührt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Gebäude im Baugebiet sind an die Schmutzwasserkanalisation von Sohren anzuschließen (Anschlusszwang).

Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden,
2. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen, bei der Installation sind die Technischen Regeln zu beachten.
3. Der Träger der Wasserversorgung soll über solche Planungen informiert werden.

Grundwasserschutz

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

4.4 Landesstraßengesetz

Die Vorgaben des Landesstraßengesetzes sind zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung und Berücksichtigung von Baubeschränkungs- und Bauverbotszonen entsprechend §22 LStrG.

4.5 Nachbarrechtsgesetz

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten. Dies gilt auch für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen.

5 Hinweise

5.1 Ingenieurgeologie

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Bei Eingriffen in den Baugrund wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (Insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

5.2 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

5.3 Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

5.4 Glasfaseranbindung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren

werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-mh@westnetz.de).

5.5 Deutsche Telekom

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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

5.6 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche MI (Bereich „G“) und das Zentrum des Gebietes (Bereich „F“), sowie für die geplanten Kindergartenfläche (Bereich „A“) wird, u. a. aufgrund der Geschossigkeit im Grenzbereich (N=3) und der Geschossflächenzahl von GFZ= 1,2 die Spalte 2 des DVGW W 405 wirksam und somit ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden erforderlich. Hierfür stehen im Nahbereich des NBG zwei vorhandene Hydranten aus dem Leitungsnetz der Verbandsgemeindewerke zur Verfügung.

Beide Hydranten liegen in etwa im 300 m Radius der maßgeblich, entferntesten Bebauung (= Bereich „F“).

Der notwendige Betriebsdruck für den max. Lastfall (96 m³/h) von 1,5 bar liegt mit nur 87 m³/h leicht unter der Regelforderung. Dies kann aber durch eine Bündelung beider zur Verfügung stehender Hydranten kompensiert werden, womit der Löschwasserbedarf realisiert werden kann.

1. Rettungswegsituation:

Werden Gebäude mit einer Brüstungshöhe der zum Anleitern vorgesehenen Fenster oder Stellen von mehr als 8 Metern errichtet, dann ist der zweite Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten baulich sicherzustellen, sofern bei dem betreffenden Objekt der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs nicht in Betracht kommt. Soll der Rettungsweg über Leitern sichergestellt werden, sind entsprechende Zu- und Durchfahrten zu den Gebäuden sicherzustellen. Es müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorhanden sein, die jederzeit erreichbar und erkennbar sind. Eventuell vorhandener oder zu pflanzender Bewuchs darf die Anleiterbarkeit notwendiger Stellen an den Gebäuden nicht beeinträchtigen.

2. Erschließung Grundstück:

Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen herzustellen, sofern sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit die Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach §7 der Landesbauordnung (LBauO RLP) bzw. nach DIN 14090 zu planen.

3. Löschwasserrückhaltung:

Es ist damit zu rechnen, dass bei einem Gewerbegebiet im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Wir empfehlen für die Löschwasserrückhaltung, entsprechende Maßnahmen im betreffenden Baugebiet seitens der Gemeinde vorzusehen. Die Löschwasserrückhaltung kann z.B. in Kombination mit vorhandenen oder geplanten Abwasseranlagen erfolgen. Diese Rückhaltung könnte gleichzeitig als Löschwasserreservoir genutzt werden. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen.

4. Löschwasserversorgung:

Im Baugebiet muss für jedes Gebäude ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Die Hydrantenabstände richten sich nach dem Arbeitsblatt W 331 i.V.m. W 400 und sind zu beachten. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohernetzes kommt eine besondere Bedeutung zu.

5.7 Immissionsschutz

Dem Lärmschutzgutachten⁷ sind folgende Aussagen zu entnehmen:

Wie die Berechnungen aufzeigen, sind durch die K73 keine unzulässigen Geräuschemissionen im Plangebiet zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der untersuchten gewerblichen Geräuschvorbelastung wurden zur Tages- und Nachtzeit keine Überschreitungen der zulässigen Beurteilungspegel ermittelt.

In Teilbereichen des Plangebietes sind Überschreitungen der zulässigen einzelnen Geräuschspitzen zur Nachtzeit zu erwarten (Spitzenwertkriterium der TA Lärm). Um einen ausreichenden Schutz für die zukünftigen Bewohner der betroffenen Gebäude sicherzustellen, sind in Abschnitt 4.1 Maßnahmen aufgeführt.

In Kapitel 4 werden passive Maßnahmen zur Schallminderung für die in diesem Gutachten berücksichtigten gewerblichen Teilgeräuschemissionen aufgezeigt. Die im Rahmen der erforderlichen passiven Maßnahmen in Kapitel 4.2 ermittelten Lärmpegelbereiche sind

⁷ Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies (2021): Schalltechnisches Gutachten zu dem bauleitplanerischen Verfahren „Weizenacht“ in der Gemeinde Sohren, Boppard

Grundlage für die geplante spätere Auslegung der Bausubstanz, um für die Innenwohnbereiche gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen:

In Teilbereichen des als WA eingestuften Bereiches sind zur Nachtzeit Spitzenpegel S 60 dB(A) zu erwarten. Die schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 auf den hiervon betroffenen Baufeldern sollten über eine geschickte Grundrissorientierung vor den Überschreitungen geschützt werden. Demnach dürfen sich keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 an den lärmzugewandten Fassaden befinden.

Alternativ kann über eine Festlegung der Baureihenfolge die Abschirmwirkung der Gebäude in dem Bereich des westlichen MI Gebietes berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Baugenehmigungsphase können, bei feststehender Kubatur der Gebäude, über Wandscheiben oder Schallschutzwände zusätzliche Abschirmwirkungen erzielt werden.

Zum Schutz der Innenräume ist eine ausreichende Fassadendämmung als passive Maßnahmen erforderlich. Die dadurch erforderlichen schalltechnischen Anforderungen an Fassaden, Fenster und Türen werden, aufgrund der hohen Verkehrsgeräuschemissionen, in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Detail beschrieben.

Durch diesen passiven Schallschutz kann für die, gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Wohnbereiche ein Schutz vor den Verkehrsgeräuschen und somit eine gesunde Wohnqualität innerhalb der Gebäude sichergestellt werden.

Dem ergänzenden Lärmschutzgutachten⁸ insbesondere zum Umspannwerk sind folgende Aussagen zu entnehmen:

Das heute landwirtschaftlich genutzte Gebiet östlich der Laufersweiler Straße und nördlich des Umspannwerks der Westnetz GmbH soll mit dem Bebauungsplan „Weizenacht“ überplant werden. Das rd. 11,2 ha große Areal wird künftig insbesondere als Wohnbaufläche und als Mischgebiet zur Verfügung stehen. Das Bebauungsplangebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich des o. a. Umspannwerks.

Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau erforderlich, welche gewerbliche Einwirkungen auf die hierfür einschlägige TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm verweist. Die Ermittlung der Schallimmissionen aus dem Umspannwerk zeigt, dass die Beurteilungspegel im maßgeblichen Nachtzeitraum im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 4 dB überschritten werden. Im Mischgebiet ist von einer Überschreitung von bis zu 5 dB auszugehen. Zur Gewährleistung der Anforderungen der TA Lärm werden daher Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich:

- *am südlichen Rand des Plangebiets ist eine 2,5 bis 5 m hohe Schallschutzmaßnahme (Bezugsniveau 436 m ü. NN) zu errichten; dabei ist eine Baureihenfolge einzuhalten*
- *bis zu einer Tiefe von 36 m parallel zum südlichen Plangebietsrand sind im Mischgebiet schutzbedürftige Wohnnutzungen unzulässig*

Die Regelungen zum Schallschutz sind als Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.

⁸ Emplan (2021): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Weizenacht Sohren, Neusäß

6 Gestaltungsleitlinien

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellungen werden in den nachstehenden Leitlinien die Inhalte und gestalterischen Ziele des Bebauungsplans erläutert und durch allgemeine gestalterische Vorgaben für die entwicklungsrechtliche Genehmigung ergänzt.

Die Grundstückserwerber verpflichten sich mit dem Kaufvertrag zur Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes und dieser Leitlinien.

6.1 Baukörper

Städtebauliches Ziel ist es, die regionale Formensprache der Baugestalt des Hunsrücks zu erhalten und entsprechend den aktuellen Bedürfnissen weiterzuentwickeln. Der gestalterische Maßstab ist das zeitgemäße Bauen unter Berücksichtigung der für die Region typischen Bauformen und Materialien. Die Zeit und der Ort, in denen das Baugebiet entstanden ist, sollen erkennbar bleiben und zur Bildung einer eigenen Identität beitragen.

Neben der Übereinstimmung mit den Bebauungsplanfestsetzungen werden Gestaltungsleitlinien festgelegt:

- eine zeitgemäße, moderne Architektur mit regionalem Bezug,
- stimmige Proportionen,
- eine harmonische Fassadengestaltung,
- eine ruhige Dachlandschaft sowie
- eine homogene Material- und Farbwahl.

In den nachfolgenden Gestaltungsleitlinien zum Baugebiet werden die Inhalte und gestalterischen Ziele des Bebauungsplans und die weitergehenden Anforderungen an eine Bebauung verdeutlicht.

6.1.1 Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft

Bei der Materialauswahl der Baukörper sind besonders die Aspekte der Nachhaltigkeit sowie der Kreislaufwirtschaft zu berücksichtigen. Nachhaltig bedeutet eine hohe Ressourceneffizienz in den Bereichen Energie, Wasser und Material. Materialien, die nicht wieder in die Kreislaufwirtschaft implementiert werden können (Recycling) sollten nicht herangezogen werden (bspw. Wärmedämmverbundsysteme auf Styrodur®/Styropor®-Basis).

6.1.2 Zeitgemäße, moderne Architektur mit regionalem Bezug

Heute zeitgemäß zu bauen bedeutet, mit modernen Baustoffen und Bauformen auf die Anforderungen unserer Zeit und den Entstehungsort zu reagieren. Das heißt in erster Linie, dass typische Bauformen aus früheren Epochen (z.B. „trierisch-römische Villa“) und anderen Regionen (z.B. „Schwarzwaldhaus“, „Finnisches Blockhaus“) nicht zulässig sind. Das Erscheinungsbild des Baukörpers wird auch maßgeblich durch die Wahl von Fensterform und -gestaltung geprägt. Sprossenfenster, Rundbogenfenster oder großflächige Glasbausteine sollen daher nicht verwendet werden.

6.1.3 Stimmige Proportionen

Stimmige Proportionen sind ein sehr wichtiges Kriterium für die Qualität einer Bebauung. Die Proportion eines Hauses verleiht ihm sein Gesicht.

6.1.4 Harmonische Fassadengestaltung

Die Berücksichtigung regional gewachsener Bauformen verliert im Zuge der Globalisierung zunehmend an Bedeutung. Trotzdem können regionale Bezüge in Kubatur und Materialwahl eine stärkere Identität des Wohngebiets fördern.

Es ist darauf zu achten, dass die Fassadengestaltung – auch im Kontext mit der Nachbarschaft – harmonisiert und den Entwurfsgedanken nach außen projiziert. Auskragende Balkone sollten vermieden werden. Gestalterisch wesentlich besser einbinden lassen sich Balkone auf eingeschossigen Gebäudeteilen oder in Form von Loggien oder Dachterrassen.

6.1.5 Ruhige Dachlandschaft

Satteldächer sind nur in Ihrer reinen Form zulässig, nicht aber in Form von Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächern. Wegen überzeugender funktionaler und energetischer Vorteile ist jedoch ein geteiltes und in der Höhe versetztes Satteldach (= Pultdach) zulässig.

Minimale Dachüberstände sind typisch für die geographische Region. Größere Dachüberstände sind generell zu vermeiden. Dachüberstände dürfen einschließlich Dachrinne max. 0,65 m betragen. Bei bestimmten architektonischen Lösungen, z.B. über der Südbalkonzone eines Pultdaches, über Gebäudeeinschnitten oder als integrierte Terrassenüberdachung, kann ein größerer Dachüberstand eine besondere Funktion erfüllen und dadurch auch gestalterisch positiv wirken.

Dachgauben werden nicht zugelassen, insbesondere bei flach geneigten Dächern bis 25° sind sie gestalterisch problematisch und funktional nicht sinnvoll. Prinzipiell sind Dachflächenfenster zu bevorzugen, da sie ökonomisch, energetisch und hinsichtlich der Belichtung wesentliche Vorteile bieten.

6.2 Materialität

6.2.1 Fassaden

Alle grellen Farben sowie reflektierenden Materialien sind unerwünscht. Folgende Materialien sollten für die Fassadengestaltung verwendet werden:

- glatt verputzte Wandflächen oder regional typischer Reibputz (kein Strukturputz),
- unbehandelte und naturbelassene Holzverkleidungen und
- Verkleidungen aus anderen nichtreflektierenden Plattenwerkstoffen

Sichtmauerwerk mit regionalem Bezug ist als besonderes Gestaltungselement für einzelne Bauteile zulässig, nicht jedoch für die Gesamtfassade. So sind z.B. Stützmauern oder architektonisch wichtige Mauerscheiben in Schiefer oder Natursteinen regionaler Herkunft erwünscht.

Die Fassade darf keine reflektierenden Farben und Materialien zeigen. Fassadenmalereien, Graffiti und Street Art sind in den Baugebietsteilen des WA unzulässig.

Fliesen und Kunststoffverkleidungen aller Art (Klinkerimitat, Fliesenimitat etc.) dürfen bei der Gestaltung der Fassaden nicht verwendet werden.

Es ist sich auf 2-3 Materialien oder Farben für die Fassade und den Außenraum zu beschränken. Dadurch wird ein angenehmes und ruhiges Erscheinungsbild erzeugt.

6.2.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung muss sich farblich im Rahmen der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer von schwarz bis grau bewegen. Stark reflektierende oder glänzende Materialien dürfen auch hier nicht verwendet werden.

Um Belastungen von Niederschlagswasser zu vermeiden, sind alle unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei als Dachmaterial unzulässig. Befreiungen sind nur im Einzelfall auf besonderen Nachweis der Unbedenklichkeit möglich. Zulässig und wegen ihrer ökologischen Bedeutung auch sinnvoll sind dagegen Gründächer sowie Anlagen zur Energiegewinnung, unabhängig von ihrer konstruktionsbedingten Farbe.

6.3 Farbgebung

Durch die vorgeschlagene Farbpalette, aus der die Farben für die Einzelobjekte gewählt werden können, soll eine farbliche Homogenität geschaffen werden. Die Töne können der unten dargestellten Farbpalette mit RAL-Angaben entnommen werden. Gleichartige Farbtöne anderer Farbsysteme können selbstverständlich ebenfalls verwendet werden.







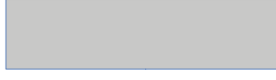

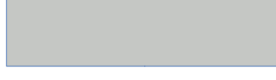



Erwünscht sind demnach neutrale Weiß- bis Grautöne aller Helligkeitsstufen, mit denen vorzugsweise der überwiegende Teil der großen Flächen gestaltet werden soll, sowie eine Auswahl leicht ins erdig-graue gebrochener farbiger Bunttöne, die – auch aufgehellte mit einem Weißanteil von 20 % – vorzugsweise für untergeordnete Bauteile Anwendung finden sollen.

Unerwünscht sind damit:

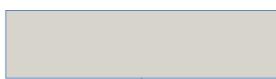



- reine Bunttöne ohne Grauantteile, ("knallbunte" Farben), weil diese im Zusammenspiel mit den anderen Farben zu aufdringlich und dominant wirken und stark ins Pastell aufgehellte Töne (rosa, himmelblau), mit hohem Weißanteil, aber ohne erdigen Grau- oder Schwarzanteil, da diese häufig zu rein wirken und mit erdig gebrochenen Farben nicht harmonieren.
- glänzende Oberflächen: Farbanstriche auf verputzten Fassaden sind nur zulässig, wenn die Anstrichstoffe keine glänzenden Oberflächen ergeben.

Grundsätzlich sollten immer die natürlichen Materialfarben von rohen oder farblos behandelten Materialien wie Beton, Holz, Stahl und Stein Verwendung finden, soweit ein harmonisches Gesamtbild erhalten bleibt.

RAL Farbskala Fassade:

	RAL 9001 – Cremeweiß
	RAL 9003 – Signalweiß
	RAL 9010 – Reinweiß
	RAL 9016 – Verkehrsweiß
	RAL 9002 – Grauweiß
	RAL 9018 – Papyrusweiß
	RAL 7047 – Telegrau 4
	RAL 7044 – Seidengrau
	RAL 7035 – Lichtgrau
	RAL 7030 – Steingrau
	RAL 7024 – Graphitgrau
	RAL 7016 – Anthrazitgrau

RAL Farbskala Grundstücksauffahrten:

	RAL 9002 – Grauweiß
	RAL 9018 – Papyrusweiß
	RAL 7044 – Seidengrau
	RAL 7035 – Lichtgrau

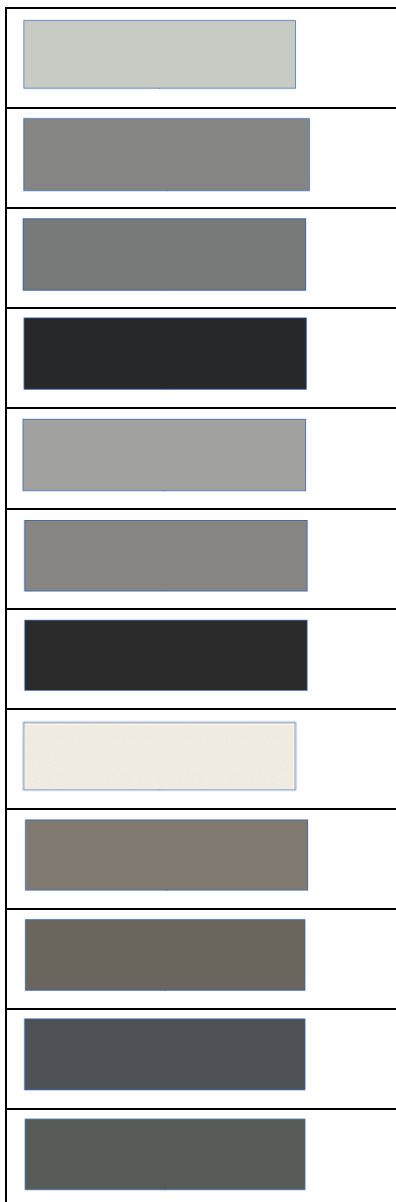


RAL 7030 – Steingrau

RAL 7024 – Graphitgrau

RAL 7016 – Anthrazitgrau

RAL Farbskala Fenster:



RAL 9018 – Papyrusweiß

RAL 9022 – Perlhellgrau

RAL 9023 – Perldunkelgrau

RAL 9011 – Graphitschwarz

RAL 9006 – Weißaluminium

RAL 9007 – Graualuminium

RAL 9004 – Signalschwarz

RAL 9010 – Reinweiß

RAL 7048 – Perlmausgrau

RAL 7039 – Quarzgrau

RAL 7015 – Schiefergrau

RAL 7010 – Zeltgrau

6.4 Freiraumgestaltung und Begrünung

6.4.1 Versiegelung

Die Versiegelung der Grundstücke ist so gering wie möglich zu halten, um einen übermäßigen Wasserabfluss zu verhindern. Unbepflanzte Flächen wie Hofflächen, Einfahrten und nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien bzw. Konstruktionen herzustellen. Dies können wassergebundene Decken, offenfugige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. sein.

Sogenannte „Schottergärten“ – großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel darstellen – sind auf der ganzen Grundstücksfläche unzulässig.

Jede bauliche Maßnahme verringert die Grundwasseranreicherung, verhindert die Luftkühlung durch Verdunstung und schränkt die wichtigen Bodenaktivitäten (Sauerstoffproduktion) ein. Darum ist es wichtig, dass sinnvolle ausgleichende Schritte unternommen werden, die den Anteil unversiegelter Flächen steigern. Eine flächendeckende Bepflanzung z.B. dient zur Kühlung, Sauerstoffproduktion, Verschattung, Staubbindung und dem Lärmschutz.

6.4.2 Bepflanzung

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit innenliegenden Drahtzäunen - zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Immergrüne Straucharten sind ausschließlich im Verbund mit laubwerfenden Gehölzen der Artenliste im Anhang zulässig, dabei darf der Anteil der immergrünen Sträucher 50% nicht überschreiten. Eine Auswahlliste von laubwerfenden und immergrünen Gehölzen kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist je ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung sollte innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchgeführt und dauerhaft erhalten werden.

6.4.3 Grundstückseinfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Grundstückseinfriedung definiert den Übergang von einer privaten Fläche zu einer anderen privat genutzten Fläche oder zu einem öffentlichen Bereich. Da die Übergangszone vom privaten zum öffentlichen Bereich den Gemeinschaftsraum mindestens ebenso prägt wie die Grundstücksbebauung, ist auf deren Planung besondere Sorgfalt zu verwenden.

Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten. Die Baugrundstücke sind, soweit sie oberhalb oder unterhalb des Höhenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße liegen, bis zur straßenseitigen Gebäudefront im Mittel bis auf die Höhenlage der Bordsteinoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

Maßgeblich ist die öffentliche Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Auf Grundstücken, die sich höhenmäßig oberhalb des Höhenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße befinden, sind keine Aufschüttungen zulässig. Abgrabungen dürfen nicht unter das Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße reichen. Im Umfang geringfügige

weitere Abgrabungen, die zur natürlichen Belichtung der Kellergeschosse dienen, können zugelassen werden.

Straßenseitige Einfriedungen sowie Einfriedungen entlang öffentlicher Fuß- und Radwege sind nur in Form von Mauern aus Naturstein, Gabionen oder Hecken aus Laubgehölzen – auch in Verbindung mit Drahtzäunen – zulässig.

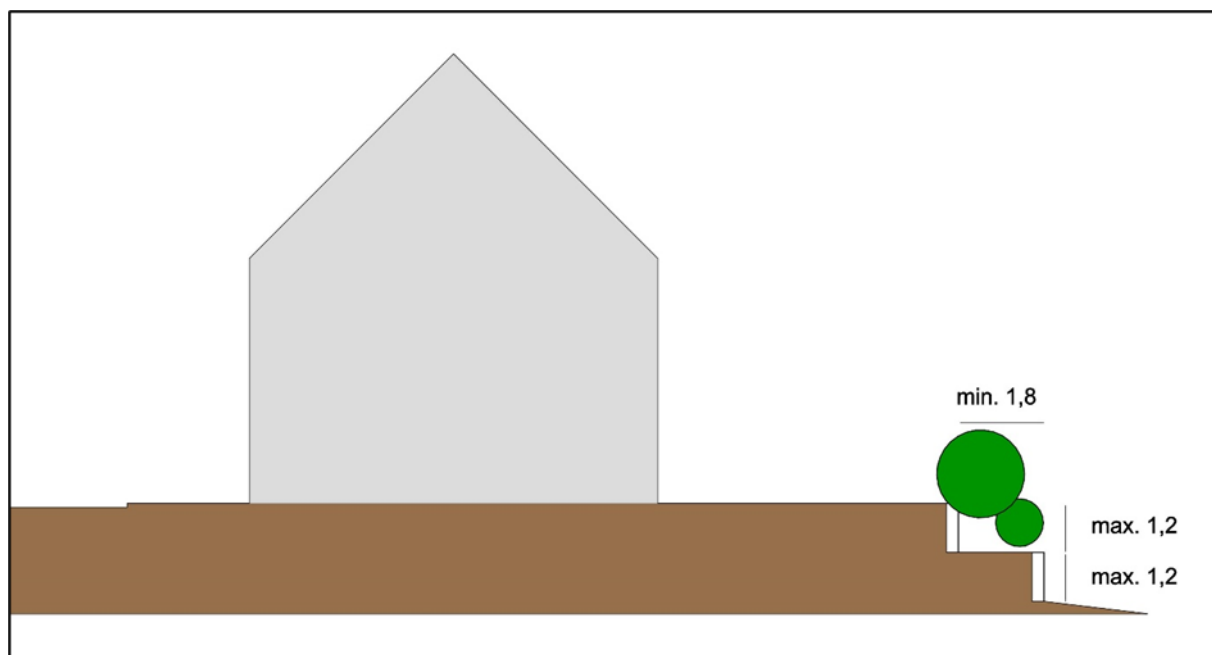
Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen.

Hecken sind auf der rückwärtigen straßenabgewandten Grundstücksfläche bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Entlang der vorderen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße sind Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m zulässig.

Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern werden auf der rückwärtigen straßenabgewandten Grundstücksfläche bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m beschränkt. Entlang der vorderen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße sind Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m zulässig. Die zulässige Höhe von festen Sockeln und Mauern darf an der vorderen Grundstücksgrenze durch Hecken nicht erhöht werden.

Als Materialien sind zulässig: Natursteinmauern, Mauersteinblöcke und Winkelstützen aus Beton, Gabionen und verputzte Mauern. Der Verputz von Mauern ist dem des Hauptgebäudes anzupassen. Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

Sind höhere Stützmauern auf einem Grundstück erforderlich, müssen sie gestaffelt werden. Die Abschnitte müssen mindestens 1,80 m gegenüber dem jeweils darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.



6.4.4 Vorgarten und Hauseingang

Der Hauseingang ist zusammen mit dem Vorgarten die Visitenkarte jeden Hauses. Einladend wirken Vorgärten mit klar abgesetzter Zuwegung und landschaftsgärtnerischer Gestaltung der übrigen Flächen. Nutzgärten sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Ein sogenannter „Hausbaum“, d.h. ein markanter freistehender Laubbaum vor der Straßenfassade eines Hauses, gliedert und belebt den öffentlichen Raum. In der nachstehenden Pflanzliste im Anhang sind zulässige Baum- und Straucharten ausgeführt.

Der Bereich vor dem Haus sollte durch klar definierte Einfriedungen eingefasst werden. Anstelle einer Einfriedung ist auch eine klare Abgrenzung der privaten Flächen von der Gehweg- bzw. Straßenfläche durch eine bepflanzte, nicht befestigte Grünfläche möglich. Der Vorgartenbereich soll am Übergang zum öffentlichen Straßenraum für die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m befestigt werden. Der Vorgartenbereich soll am Übergang zum öffentlichen Straßenraum für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 5,00 m befestigt werden. Werden Zuwegung und Stellplätze miteinander kombiniert, ist eine Mindestdurchgangsbreite der Zuwegung von 1,25 m zu gewährleisten (§ 7 Landesbauordnung).

7 Empfehlungen

7.1 Nutzung von Niederschlagswasser

Die Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser zur Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Reinigung von Außenflächen wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind hierbei gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen. Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, ist folgendes zu beachten:

4. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
5. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
6. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.

Bei ausreichender Dimensionierung der Zisterne können bis zu 30% des Wasserverbrauchs eingespart werden.

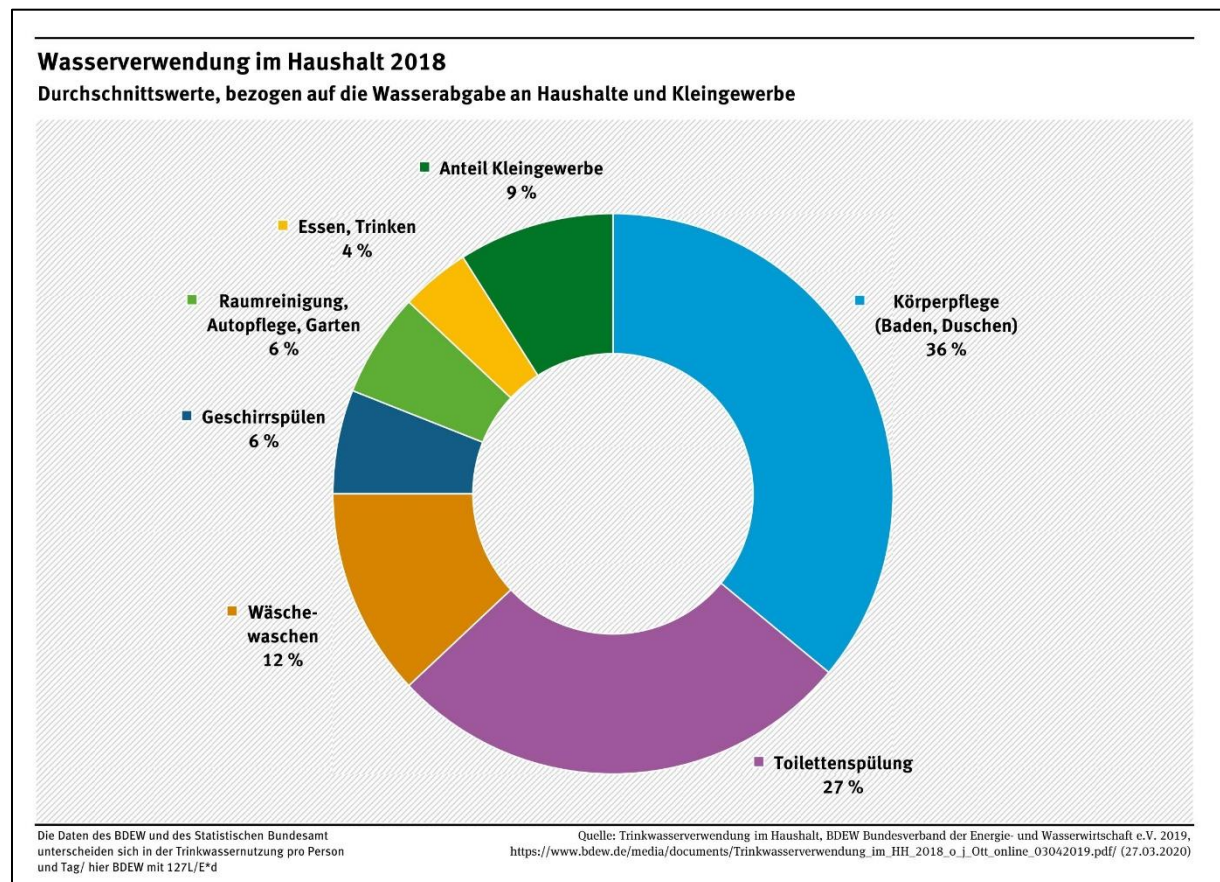
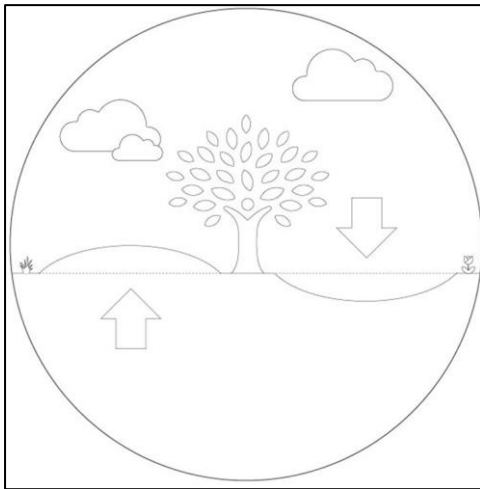


Abb. 1: Wasserverwendung im Haushalt (Quelle: www.umweltbundesamt.de)

7.2 Nutzung des anfallenden Oberbodens



Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Es wird empfohlen, den anfallenden Oberboden auf dem Baugrundstück zu belassen und landschaftsgerecht zu integrieren.

Der oberste und fruchtbarste Horizont des Bodens sollte erhalten bleiben und kann im Rahmen der Gartenanlage und Freianlagenplanung ein sinnvoller Baustein einer Geländemodellierung, Garten- und Landschaftsgestaltung darstellen. Ziel muss es sein, sämtlichen Oberboden landschaftsgerecht auf dem Grundstück einzubauen.

Abb. 2: Skizze zur Herangehensweise mit einer „grünen Grundfläche“, die Platz für das Regenwasser macht. Quelle: Gruppe F, Regenwasser-Bewirtschaftung in Kirkebjerg Ballerup (Dänemark)

7.3 Nutzung solarer Energie

Die Nutzung solarer Energie mit Solarthermie und Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Damit verbunden ist eine Ausrichtung der Dachflächen in Südlage (Südost bis Südwest) verbunden mit einer der Nutzung (Solarthermie, Photovoltaik) entsprechenden Dachneigung. Darüber hinaus wird eine Speicherung des elektrischen Stroms und Nutzung bspw. zur Mobilität angeregt.

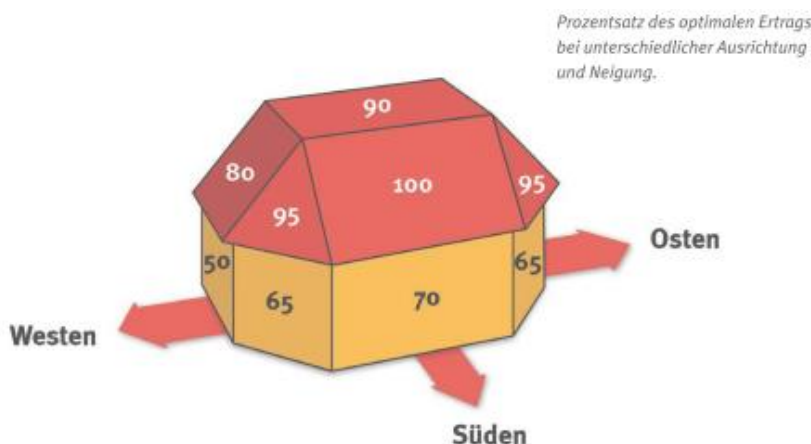


Abb. 3: Prozentsatz des optimalen Ertrags bei unterschiedlicher Ausrichtung und Neigung einer Dachflächen Quelle: Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz

Ein Einfamilienhaus mit einer installierten PV-Anlagenleistung von einem Kilowatt pro 1.000 Kilowattstunden Strombedarf kann sowohl einen Eigenverbrauchsanteil als auch einen

Autarkiegrad von durchschnittlich etwa 30 Prozent erzielen. Wird zusätzlich eine nutzbare Speicherkapazität von einer Kilowattstunde pro 1.000 Kilowattstunden Strombedarf installiert, lässt sich der Eigenverbrauchsanteil auf 60 Prozent und der Autarkiegrad auf etwa 55 Prozent steigern.

Der Eigenverbrauchsanteil gibt an, welcher Anteil des erzeugten Solarstroms direkt im Haus verbraucht wird. Der Autarkiegrad gibt an, welcher Anteil des Strombedarfs durch das PV-Speichersystem zeitgleich gedeckt wird. (Quelle: Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz)

7.4 Pflanzenauswahl im Hinblick auf eine Klimaresilienz

Die Entwicklung des Klimas in Rheinland-Pfalz seit den 1960er Jahren zeigt eine hohe natürliche Variabilität. Diese wird zunehmend von Erwärmungstrends überlagert, die komplexe Auswirkungen haben. Untersuchungen zeigen, dass der Klimawandel mit dem Risiko einer Zunahme witterungsbedingter Extreme einhergeht. Für die Vegetation im ländlichen Raum sind insbesondere die folgenden Parameter von Bedeutung:

- Beginn der Vegetationszeit und Gefährdung durch Spätfröste
- Lufttemperatur und Niederschlag im Sommerhalbjahr
- Maxima der Lufttemperatur im Sommer, charakterisiert durch die Zahl der Sommertage (Tagesmaximum > 25 °C).

Die Pflanzenauswahl sollte die angeführten Parameter berücksichtigen, um regionaltypische klimaresistente Gärten zu erreichen.

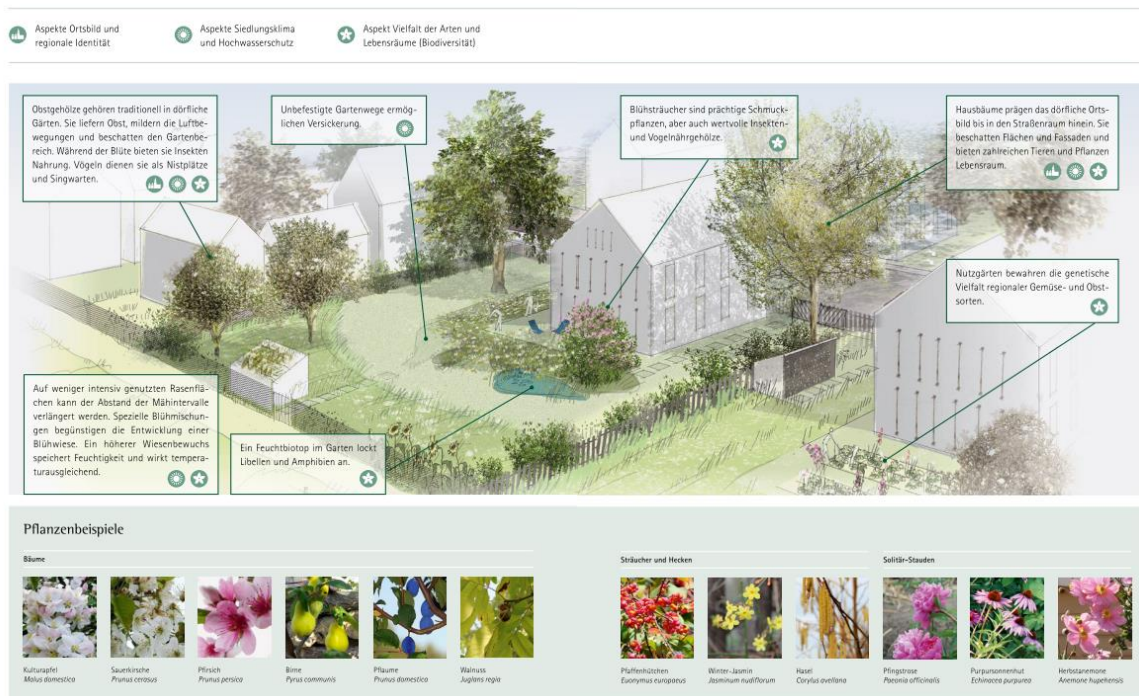


Abb. 4: Gestaltungsprinzipien im Garten Quelle: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaats Sachsen

Die Befestigung und Versiegelung von Flächen sollte auf der Grundlage einer realistischen Abwägung der Nutzungsanforderungen geschehen und – wo immer möglich – zugunsten der Regenwasserversickerung, eines guten Mikroklimas und der Erhaltung von naturnahen Lebensräumen vermieden werden.

Großflächig gekieste Bereiche (Schottergärten) und die Verwendung von Kunststoffunkrautfolien sollten nicht zur Anwendung kommen.

Extensive Blüh- und Spielwiesen ist anstelle von reinen Rasenflächen den Vorzug zu geben.

7.5 Beachtung von Artenschutz und Biodiversität

Unter dem Begriff „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, Gene und Lebensräume. Dabei sind Biodiversität, intakte Natur und artenreiche Kulturlandschaften wesentliche Grundlagen für eine stabile und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung.

Artenreiche Natur- und Kulturlandschaften prägen das Bild der Region und tragen zur regionalen Wertschöpfung bei. Lebendige Natur bietet hohen Erholungswert. Die Sicherung der biologischen Vielfalt ist somit für die Lebensqualität der Menschen, für die Landwirtschaft und auch für andere Sektoren wie Wirtschaft, Tourismus und Gesundheit von großer Bedeutung.

Eine Verfügbarkeit von Reproduktionsstätten und Nahrungshabitaten kann mit einfachen Mitteln erreicht werden:

- Nistkästen für Vögel und Fledermäuse
- Kleinstrukturen im Garten wie Komposthaufen, Reisighaufen, Brachflächen
- Lebenstürme, Insektenhaus und Fledermausturm

8 Städtebauliches Erfordernis

8.1 Erfordernis einer Wohnbauflächenentwicklung

Die Ortsgemeinde Sohren beabsichtigt die Entwicklung eines Neubaugebietes in der Flur "Weizenacht" und „Unterm Laufersweiler Weg“ südlich der Ortslage.

Das Plangebiet knüpft nördlich an die bestehende Ortslage an und kann direkt über die Laufersweiler Straße (K 73) sowie eine Verbindung zum Vogelring erschlossen werden. In der Ortsgemeinde Sohren besteht seit geraumer Zeit ein großer Bedarf an Wohnbauflächen, der bisher kurzfristig durch die Erschließung des Baugebietes „Eisenkaul“ gestillt werden konnte. Mittel- bzw. langfristig soll deshalb ein ca. 7 ha großes Baugebiet südlich der Ortslage, Richtung Laufersweiler geplant und erschlossen werden.

Für dieses Vorhaben hat sich ein Privatinvestor gefunden, der die Bauflächen erschließen und selbst vermarkten möchte.

Gemäß §1 Abs.3 BauGB „haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“ Der Gesetzgeber sieht es daher als verpflichtende kommunale Aufgabe an auf der Grundlage der Raumordnungsplanung Wohnbauflächen auszuweisen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Sohren als Grundzentrum (kooperierend mit Büchenbeuren und Kirchberg als Flughafengemeinden) kommt auch durch die raumplanerische Ausweisung eine Funktionszuweisung zu, indem die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden soll, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte. Auch insoweit wird für die zentralen Orte ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert hinsichtlich einer wohnbaulichen Entwicklung festgelegt.⁹

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen im Grundzentrum Sohren sieht es die Ortsgemeinde als notwendig an, diesen Bebauungsplan aufzustellen. So wurde aktuell ein Neubaugebiet „Auf der Eisenkaul“ mit 26 Bauplätzen im I. Quartal 2019 erschlossen, indem nach kurzer Zeit alle Bauplätze verkauft wurden und das Gebiet schon überwiegend bebaut ist.

Der aktuell weiter hohen Nachfrage nach Bauplätzen kann demzufolge nicht mehr entsprochen werden.

Innerhalb der Ortslage sind aktuell keine Grundstücke als Bauland mehr verfügbar. Bestehende Baulücken liegen sämtlich in Privatbesitz und entziehen sich somit dem freien Grundstücksmarkt. Ein Verkauf dieser privaten Grundstücke hat sich in den letzten Jahren nicht ermöglicht.

⁹ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz

Das Plangebiet kann aufgrund maßgeblicher harter und weicher Standortfaktoren attraktiv entwickelt werden und durch die geplanten öffentlichen Begegnungsräume für die ganze Ortslage einen Mehrwert darstellen:

- Entwicklung von Bauflächen an überregionale Straßenverbindungen

Durch die K 70 und K75 bietet sich dem zukünftigen Ziel- und Quellverkehr eine günstige Anbindung an die übergeordnete Verkehrsachse B 50 an ohne eine Belastung der Ortslage von Sohren oder Büchenbeuren zu verursachen. Dem Verkehrsbündelungsprinzip wird somit Rechnung getragen.

- Gute Erreichbarkeit und leichte Orientierbarkeit

Das Plangebiet ist über die Kreisstraßen gut erreichbar. Bestehende Wohngebiete werden nicht gequert.

- Anlagerung an bestehende Wohnbauflächen

Neue Wohnbauflächen sind möglichst an bestehende wohnbaulich geprägte Ortslagen einzubinden, um möglichst zusammenhängende Raumstrukturen zu entwickeln und damit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nachzukommen. Das Plangebiet schließt sich an das bestehende Neubaugebiet an.

- Standortvorgabe

Die Planungsfläche ist nach Süden exponiert und bietet aufgrund der leichten Hangneigung nach Süden verbunden mit dem Weitblick eine hohe Attraktivität. Aufgrund der nur leicht abfallenden Topografie können bauliche Anlagen ohne hohe Eingriffe in Relief und Gelände umgesetzt werden. Dies ermöglicht einerseits ein wirtschaftliches Bauen, andererseits geringere Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Die Beachtung der Grundsätze nach §1 Abs.5 BauGB der Bauleitplanung werden beachtet:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Diese Planungsabsichten entsprechen einer umwelt-, raum- und ortsverträglichen sowie nachhaltigen städtischen Entwicklung:

- Umweltverträglichkeit: nationale, internationale Schutzgebietsausweisungen werden nicht berührt, schutzwürdige oder unter Pauschalschutz stehende Biotopausprägungen finden sich nicht im Plangebiet
- Raumverträglichkeit: Die übergeordneten Planungen des LEPIV oder RROP führen weder Einschränkungen noch Restriktionen auf.

- Ortsverträglichkeit: Die weiteren Planungsabsichten der Ortsgemeinde werden nicht eingeschränkt. Impulse für die städtische Infrastruktur im Sinne einer höheren Frequentierung und damit verbunden langfristiger Sicherung sind hingegen zu erwarten.

8.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes



Abb. 5: städtebaulicher Vorentwurf

Angedacht ist als Art der baulichen Nutzung hauptsächlich die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ nach § 4 BauNVO. Im Randbereich in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes soll ein Areal „Mischbaufläche“ (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Ebenso soll eine kleinere Fläche für den Gemeinbedarf entstehen, die für den Neubau einer Kindertagesstätte zur Verfügung steht.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes soll aus einem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ bestehen und bietet laut dem städtebaulichen Entwurf des Planers 61 Bauplätze in unterschiedlichen Größen.

Integriert wurde auch ein großzügiger Bereich in der Mitte, der für altersgerechtes Wohnen vorgesehen ist.

Daran anschließen soll ein kleiner Parkbereich mit Teichanlage, die gleichzeitig als Regenrückhaltebecken fungiert.

Die Bebaubarkeit der Baugrundstücke ist durch Baugrenzen und in den Randbereichen des Gebietes durch Baulinien geregelt, um eine gewisse Bauflucht zu erzeugen. Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse variieren je nach Lage der Baugrundstücke und können der endgültigen Bebauungsplanzeichnung entnommen werden. Im westlichen Bereich sieht das Plangebiet drei größere Baugrundstücke für eine „Mischbaufläche (MI)“ sowie ein Baugrundstück für den Gemeindebedarf vor. Geplant ist der Bau einer Kindertagesstätte auf der Gemeinbedarfsfläche, die sich gut in das geplante Wohngebiet integrieren würde. Die Erschließung erfolgt primär über die K 73 und öffnet sich dann in ein Ringstraßensystem. Ob die Verkehrsanbindung über eine Linksabbiegespur oder einen Kreisverkehr erfolgen wird, ist während des Bebauungsplanverfahrens abzustimmen.

Eine zweite Zufahrt wird über die Gemeindestraße „Vogelring“ erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie

- an die bestehende Ortslage anschließt,
- direkt über die bestehenden Ortsstraßen erschlossen werden kann und
- langfristig eine Arrondierung des Ortsteiles bewirkt.

Für die Entwicklung des Baugebietes gibt es klare städtebauliche Vorstellungen, die sich u.a. in einem einheitlichen Gestaltungskonzept widerspiegeln sollen. Städtebauliches Ziel ist es, die regionaltypische Formensprache der Baugestalt des Hunsrücks zu erhalten und entsprechend den aktuellen Bedürfnissen weiter zu entwickeln unter Einbezug technischer und ästhetischer Innovationen einerseits und besonderer Beachtung umwelt- und ressourcenschonender Planungen andererseits.

Der gestalterische Maßstab ist das zeitgemäße Bauen unter Berücksichtigung der für die Region typischen Bauformen und Materialien. Die Zeit und der Ort, in denen das Baugebiet entstanden ist, sollen erkennbar bleiben und zur Bildung einer eigenen Identität beitragen. Um eine hohe Attraktivität und Resilienz in den Bereichen Nutzung und Angebot, Bauen und Umwelt zu erreichen, sind folgende Ziele formuliert:

Seniorenwohnen in den Mittelpunkt	Zentraler Kern mit Grünfläche (fußläufig)
Grünfläche als Rückhaltung für Regenwasser	Großzügige Sichtachsen
Gemeinschaftsgärten	Elektrostellplätze, Ladestationen
Viele Grünflächen	Parkscheunen
Senioren WG	Dezentrale Spielplatz (fußläufig)
Bauplätze an Bedarf orientiert	Wohnungen (Barrierefrei)
Kindertagesstätte (fußläufig)	Erweiterung Richtung Grundstück Bolte
Kreisverkehr als neuer Ortseingang	

Ortsgemeinde Sohren

Bebauungsplan „Weizenacht“

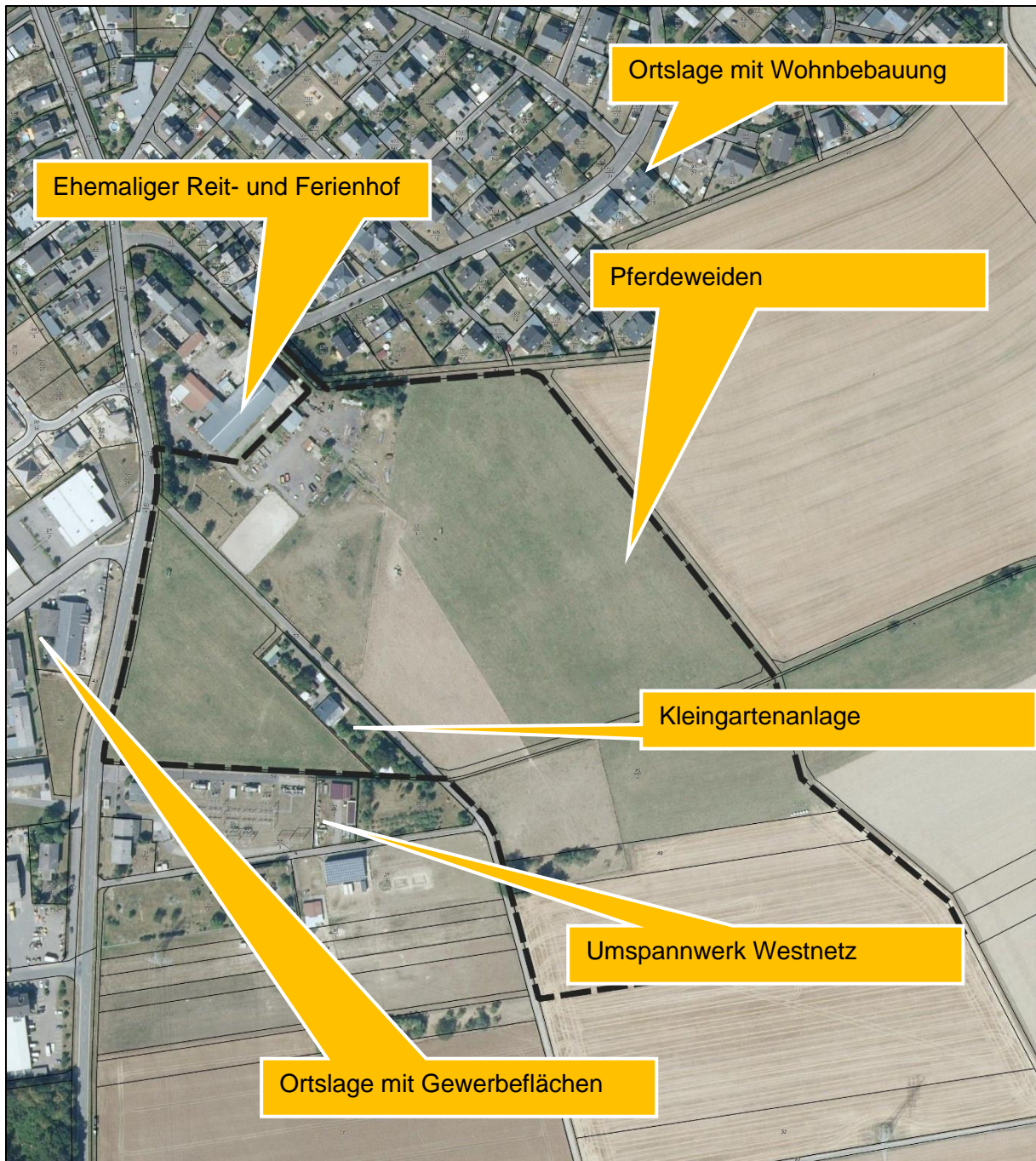
Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Die Vorgaben und Belange der §1 Abs. 5 und 6 BauGB insbesondere hinsichtlich einer Arrondierung der Ortslage wurden beachtet. Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen werden zur Einbindung der Ortslage in die freie Landschaft getroffen, auch um den Biotopverbund zu unterstützen und zu entwickeln.

Externe Kompensationsmaßnahmen können darüber hinaus das Kompensationsdefizit vollständig und in geeigneter Weise ausgleichen.

9 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Sohren. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt 7,4 ha.



50

Abb. 6: Lage im Raum¹⁰

¹⁰ Quelle (Stand 04/2021): Die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz

10 Begründung

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der aktuellen und zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung darstellen, die zu einer bewussten Verzahnung von Wohnbauflächen und Freiflächen führt, was dem Charakter der Dorfrandlage entspricht. Zudem spricht die wohnbaulich günstige topographische Lage für eine Festsetzung als Wohngebiet. Die Wohnbauflächen orientieren sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung herrschen kleinteilige Strukturen ländlichen Charakters vor.

Die Festsetzung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet baut auf § 4 BauNVO auf. Für die ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit vorgesehen. Wegen der Nähe zur Ortslage sowie zur Ausweisung des geplanten Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches erscheint die Ansiedlung solcher Nutzungen außerhalb des Wohngebiets zweckmäßiger. Dadurch wird die Priorität der Wohnnutzung gesichert, ohne wohnumfeldverträgliche Folge- und Ergänzungsnutzungen zu verhindern, die eine lebendige Vielfalt schaffen.

Ein Ausschluss von Läden soll nicht erfolgen, um eine kleinflächige Versorgung (Start-Ups) zu ermöglichen. Konflikte zu den bestehenden Läden in der Ortslage werden nicht gesehen.

Gleichzeitig werden die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Generell ausgeschlossen werden demzufolge Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese würden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers zerreißen und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen und landschaftsbezogenen Wohnquartiers widersprechen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die eine erhöhte Zahl von Fremdverkehren einschließlich der damit verbundenen Emissionen nach sich ziehen, würden dem Planungsziel der priorisierten hochwertigen Wohnnutzung entgegenstehen. Diese können jedoch ausnahmsweise nach einer Beratung im Gemeinderat realisiert werden, um hier ggf. zukünftigen Entwicklungen in Fremdenverkehr und Tourismus nicht entgegen zu stehen.

Um "Rollladensiedlungen" zu vermeiden, sind Ferienwohnungen ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig, werden darüber hinaus aber nicht eingeschränkt. Der Ortsgemeinderat hat damit maßgeblichen Einfluss auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Gebiet und kann unerwünschten Entwicklungen entgegensteuern.

Das geplante Mischgebiet (MI) erfüllt den Bedarf nach zusätzlichen gewerblich nutzbaren Flächen, die gleichberechtigt mit einer Wohnnutzung betrieben werden können. Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Büroflächen können diese Flächen nutzen und schaffen damit ggf. Arbeitsplätze direkt vor Ort, die von den künftigen Bewohnern ggf. auch fußläufig erreichbar wären. Wie im Allgemeinen Wohngebiet wurden großflächige oder immissionsintensive

Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auch um mögliche Konflikte mit dem benachbarten Wohngebiet zu vermeiden.

Eine notwendige Unterteilung des Mischgebietes erfolgte auf der Grundlage des Immissionschutzgutachtens. Zur Gewährleistung der Anforderungen der TA Lärm werden Maßnahmen zum Schallschutz dahingehend erforderlich, dass am südlichen Rand des Plangebiets eine 2,5 bis 5 m hohe Schallschutzmaßnahme (Bezugsniveau 436 m ü. NN) zu errichten ist; dabei ist eine Baureihenfolge einzuhalten. Damit verbunden sind bis zu einer Tiefe von 36 m parallel zum südlichen Plangebietsrand im Mischgebiet schutzbedürftige Wohnnutzungen unzulässig. Diese Regelungen zum Schallschutz wurden als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauGB gerecht zu werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Lediglich für die Bereiche des Mischgebietes werden die Obergrenzen der BauNVO für die GRZ aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzungen ausgeschöpft. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sollen jedoch in der GRZ eingeschränkt werden, um einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend §1a BauGB zu verwirklichen. Der GRZ kommt hierbei eine wichtige siedlungsgestaltende Rolle zu. Eine Beschränkung der GRZ ermöglicht ausgewogene Wohnverhältnisse, die auch der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Nachbarschaftsverhältnisse, die als soziale Trennlinien empfunden werden (Villa neben Reihenhauser) sollen damit auch generell vermieden werden. Der schonende Umgang mit Grund und Boden findet darüber hinaus seinen Ausdruck in der Grundstücksgröße, die bewusst weit unter der im ländlichen Raum bisher favorisierten liegt. Der ländliche Raum obliegt immer mehr der Aufgabe das Naturraumpotenzial zu erhalten und zu schützen und durch eine angepasste Grundstücksgröße, die sich an den historisch gewachsenen Ortskernen orientiert, zukunftsfest zu machen.

Für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Zugängen etc. und auch Terrassen werden generell Überschreitungen der GRZ im Rahmen der Zulässigkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % eingeräumt, da somit ein größerer Gestaltungsspielraum für den Bauherren verbleibt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Diese Festsetzungen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 18 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene Gebäudekubaturen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine zum Baugebietsrand abnehmende Höhenstaffelung, die in der Regel auch aus der "2- Reihe" Blickbeziehungen in die Landschaft für die Oberlieger, zumindest aus den oberen Geschossen, ermöglichen.

Zur Gewährleistung der räumlichen Fassung des Straßenraums wird die Geschossigkeit für den überwiegenden Teil des Plangebiets mit 2 Vollgeschossen festgelegt. Dies entspricht einerseits dem Wunsch vieler Bauherren andererseits auch um Gebäude ähnlich der regionalen historisch gewachsenen Bauform zu ermöglichen. Eine Dominanz der Baukörper ist nicht zu befürchten, da zusätzlich die maximale Gebäudehöhe festgesetzt ist. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauungen wurde die Geschossigkeit auf 2 und 3 Vollgeschosse erhöht und schafft im Zentrum des Baugebietes auch einen baulichen Höhepunkt.

10.3 Bauweise

Das Baugebiet wird zum überwiegenden Teil durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Diese Festsetzung unterstützt im Ortsrandbereich die Verzahnung mit der freien Landschaft.

Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstücksgefüges werden dabei bereichsweise Festsetzungen über die Art der zulässigen Hausformen (z.B. nur Einzelhäuser) getroffen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Bauformen zueinander entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Ortsgemeinde Sohren angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes, die damit den Grundforderungen eines zukunftsgerechten Städtebaus nachkommt.

Die Festlegung einer abweichenden Bauweise trägt dem Umstand Rechnung, dass die Planbereiche für Geschoßwohnungsbauten und Sonderbauformen zu Verfügung stehen sollen. Aufgrund der derzeit noch nicht festlegbaren Grundrissformen und Gebäudeausrichtung sollen daher in diesen Bereichen auch Gebäudelängen von über 50 m ohne Grenzabstand zugelassen werden.

Zur Gewährleistung eines gleichmäßigen Rhythmus der Einzelgebäude der jeweiligen Baugruppen wird straßenseitig eine versetzte Baulinie festgesetzt.

Bei der Anordnung der Baukörper, insbesondere der verdichteten Bauformen, wurde auf eine möglichst weitgehende Südausrichtung der Gebäude geachtet, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung zu gewährleisten und optimale Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie zu schaffen. Die Ausrichtung der Gebäude und die Staffelung der Gebäudehöhen vermeidet weitgehend eine gegenseitige Verschattung und ermöglicht im Regelfall die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie. Dabei ist auf Flachdächern eine Aufständerrung der Anlagen möglich.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Bereiche, die den öffentlichen Raum / Straßenraum stärker begrenzen sollen, wurden zur Erreichung von Sichtachsen mit einer Baulinie geregelt. Die Baugrenzen orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits. Dies kommt gleichzeitig den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern nach (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine Wohnnutzung dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke. Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich bereits weitestgehend aus den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen.

10.4 Nebenanlagen

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen und Einrichtungen nach §14 BauNVO sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nach §23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, höchstens bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze, zulässig.

Diese Regelung soll einerseits die autarke Energieversorgung baulicher Anlagen ermöglichen und damit den klimatischen Zielen von Bund und Land gerecht werden. Andererseits sollen auch diese baulichen Anlagen, die rückwärtigen Erholungsflächen der Gärten und Grünflächen möglichst unangetastet lassen. Mögliche Beeinträchtigungen durch Ansicht oder Immissionen werden vermieden.

Freistehende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zu einem umbauten Raum von max. 20 m³ (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig. Auf den privaten Grundstücken, die an den Außenbereich angrenzen, sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig. Diese Festsetzung regelt eine ungeordnete Entwicklung von vielfältigen baulichen Nebenanlagen in den späteren privaten Gärten, die oftmals als nicht wohnumfeldverträglich angesehen werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" der Grundstücke zu verhindern. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Stadtrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen ermöglichen die Errichtung von Gartenhäusern und Nebenanlagen, ohne dass nachbarschaftliche Interessen durch zu nahes Heranrücken an die Grenzen beeinträchtigt werden. Um einer ungeordneten Ansammlung von Baukörpern unterschiedlicher und v.a. auch zu großer Volumina auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu verhindern, werden hochbauliche Nebenanlagen jedoch in ihrem Umfang auf 20 cbm umbauten Raum begrenzt.

Eine Beschränkung auf einen maximal möglichen umbauten Raum von 20 m³ gewährleistet ausreichende Möglichkeiten für Gartenhäuser, Geräteschuppen oder Fahrradgaragen.

Am südlich, östlichen und nördlichen Plangebietsrand werden zudem in einem Bereich von 5 m parallel zum Außengebiet bauliche Nebenanlagen ausgeschlossen, um so zu vermeiden, dass der zur Naherholung dienende Außenbereich sowie der Ortsrand durch eine Vielfalt

unterschiedlichster baulicher Nebenanlagen gestalterisch beeinträchtigt werden. Darüber hinaus wurde damit auch den Hinweisen zum Wasserschutz der entsprechenden Behörde entsprochen.

10.5 Garagen Carports, Stellplätze

In den Baugebietsteilen WA sind Garagen, Carports und überdachte Stellplätze¹¹ innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (hintere Baugrenze auf dem jeweiligen Grundstück).

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" der Grundstücke insbesondere im rückwärtigen, der Erholung dienenden Bereich, zu verhindern.

Bei Grundstücksgrößen unter 1.000 m² sind freistehende und an das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und überdachte Stellplätze jeweils nur bis zu einer Bruttogrundfläche von 20 m² zulässig. Auf dem Baugrundstück ist nur 1 (eine) Garage zulässig. Garagenfronten, die oftmals die Front des Hauptgebäudes übersteigen, wirken sich städtebaulich generell als störend aus. Vor dem Hintergrund einer bewussten offenen Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes, dem Einfordern von Blickachsen und dem größtmöglichen Verzicht von Versiegelungen sind Garagen auf eine angemessene Größe beschränkt. Auch soll dies dem Gedanken einer sich wandelnden Mobilität – auch im ländlichen Raum – Rechnung tragen bzw. auch hier die Zielvorgaben von Bund und Land in geeigneter Weise unterstützen.

55

10.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden als Kindertagesstätte festgesetzt. Die Ausweisung einer Einrichtung zur Entwicklung und Betreuung von Kindern kommt damit auch den aktuellen Forderungen des Gute-Kita-Gesetzes nach. Alle zulässigen Nutzungen müssen einen "dienenden" Charakter für die Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" haben. Nutzungen, insbesondere allgemeine Wohnnutzungen, die dem dauerhaften Wohnen dienen und nicht im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehen, sind unzulässig.

10.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes zu berücksichtigen. Hiernach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand

¹¹ **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

Carports sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

Überdachte Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.

verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

10.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Eine Erschließung von Grundstücken über die festgesetzten Fuß- und Radwege ist nicht zulässig.

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Die Grundzüge des Erschließungssystems werden in den Erschließungsplanungen erläutert und geregelt. Für die Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde die Fahrkurve des 3-achsigen Müllfahrzeugs berücksichtigt.

Das mit der Entwässerungsplanung abgestimmte innere Straßensystem des vorliegenden Bebauungsplanes sieht eine 3-stufige Hierarchie der Verkehrsflächen vor:

- Typ A: Haupt-Sammelstraße (> 7,0 m)
- Typ B: Sammelstraße (> 5,50)
- Typ C: Erschließungs- und Anliegerstraßen mit einer Breite von in der Regel > 5,0 m

Das untergeordnete Erschließungssystem hat den Charakter von Anliegerstraßen und wird entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut. Hierdurch wird eine hohe Aufenthaltsqualität bei gleichzeitig hoher Verkehrssicherheit gewährleistet und bietet die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet, das alle Anforderungen an ein ungestörtes Wohnen entsprechend der Zielsetzung des §4 BauNVO erfüllt. Alle Anliegerstraßen wurden so dimensioniert, dass eine Durchfahrtmöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht.

10.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

Zum Ausgleich der mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden entsprechend den Maßnahmenvorschlägen aus dem Umweltbericht dargelegten „Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ in den Bebauungsplan landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Kompensation der gestatteten Neuversiegelung sowie der Einbindung in das Landschaftsbild.

11 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

11.1 Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren sind vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Besonders die im Folgenden aufgeführten Belange der genannten Fachgesetze sind zu beachten:

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß §17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

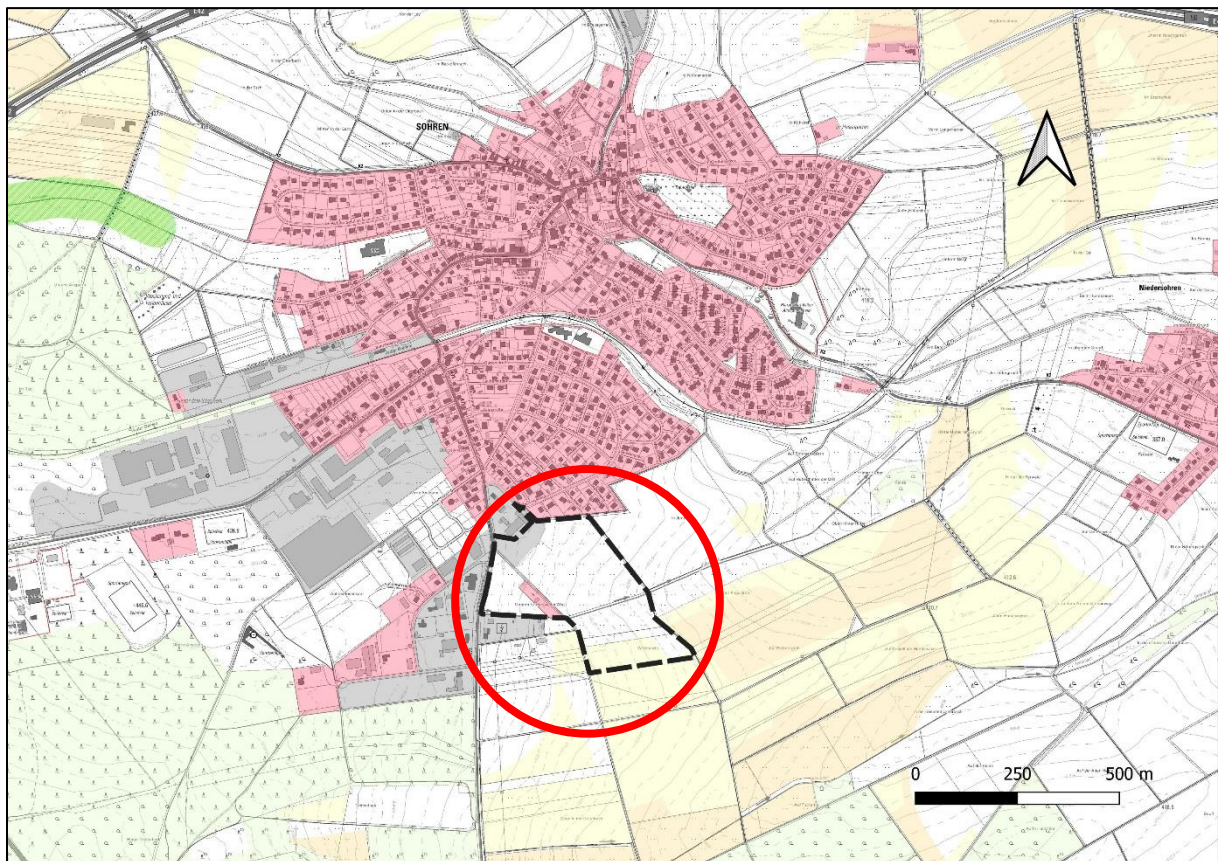
Gemäß §9 Abs. 3 LNatSchG sind die Angaben nach § 17 Abs. 4 BNatSchG der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, insbesondere von Natura 2000-Gebieten, besonders geschützten Arten, natürlichen Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützten Biotopen, kann von der zuständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden.

11.2 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald¹² zu sehen. In seiner aktuellen Fassung wird der Untersuchungsraum großteils ohne raumordnerische Ziele dargestellt. Kleine Teilflächen werden als

- Siedlungsfläche Wohnen
- Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe

ausgewiesen.



58

Abb. 7: Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans¹³

Andere raumbedeutsamen Funktionen werden nicht berührt.

Der maßgebliche Planungsraum liegt weder in Vorranggebieten noch in Vorbehaltsgebieten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf angrenzende Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete können ausgeschlossen werden.

Sohren wird die Funktion als „verpflichtend kooperierendes Grundzentrum“ zugewiesen. Damit verbunden ist der Grundsatz (G21), dass den zentralen Orten durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter

¹² Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz

¹³ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz

Einrichtungen gesichert werden soll. Die zentralörtliche Siedlungsentwicklung begünstigt höhere Siedlungsdichten als eine disperse Siedlungstätigkeit. Sie trägt damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei. Die Bündelung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung schafft keine zusätzlichen Mobilitätswänge, reduziert so die Verkehrsmengen und führt zur Vermeidung von Emissionen im Sinne eines nachhaltigen Klimaschutzes.

Die Entwicklung auch von großflächigen Wohnbaugebieten kommt demnach der zentralörtlichen Funktion nach.

Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

In dem raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn ist die Fläche bereits als Potenzialfläche für Wohnbauflächen ausgewiesen und wurde auch so durch den Verbandsgemeinderat bestätigt.

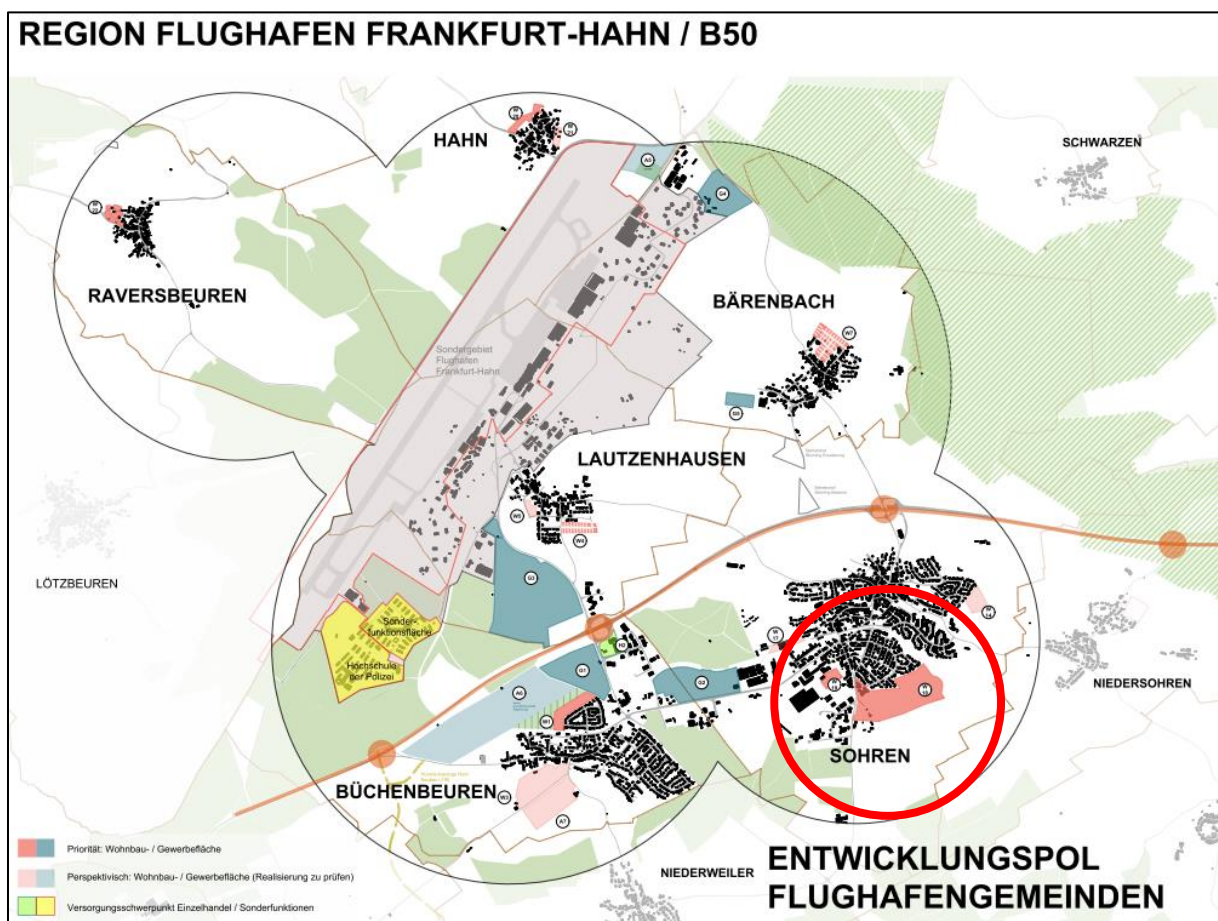


Abb. 8: Entwicklungspol Flughafengemeinden¹⁴

¹⁴ AS+P Albert Speer + Partner GmbH (2020): Raumordnerisches und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn

11.3 Landesweiter und Regionaler Biotopverbund / Planung vernetzter Biotopsysteme

Der Planungsraum tangiert keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds. Das LEP IV Rheinland-Pfalz beinhaltet einen landesweiten Biotopverbund mit „Kernflächen/Kernzonen“ und „Verbindungsflächen Gewässer“.

Die Kernflächen umfassen gemäß LEP IV „im Wesentlichen vorhandene rechtsverbindliche Flächenwidmungen“. Dies sind namentlich die Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogel-schutzgebiete) sowie Naturschutzgebiete. Im LEP IV sind darüber hinaus „Verbindungsflächen Gewässer“ dargestellt. Sie umfassen vorhandene und geplante Überschwemmungsgebiete.

Die nächstliegenden Flächen des Biotopverbundes liegen westlich Büchenbeuren sowie östlich von Schwerbach über 3 km entfernt.

Erhebliche Eingriffe in den landesweiten Biotopverbund sind daher nicht zu prognostizieren.



Abb. 9: landesweiter / regionaler Biotopverbund und nächstliegende FFH-Gebiete¹⁵

¹⁵ Quelle (Stand 04/2021): Die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz

11.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Kirchberg liegt ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist der vorgesehene Standort bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellt, wurde allerdings im Entwurf zur Änderung/Fortschreibung schon aufgenommen.¹⁶

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf widerspricht aktuell dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB. Im vorliegenden Fall ist dieser parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Das Verfahren zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg wurde formal bereits am 04.03.2021 durch den gefassten Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Derzeit wird der Entwurf der umfangreichen 5. Fortschreibung durch das beauftragte Planungsbüro erarbeitet und kann dann in die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gehen. Der Entwurf wird sich auch mit der Thematik der gebotenen Reduzierung der Wohnbauflächenneuanspruchnahme sowie einer entsprechenden Schwellenwertermittlung auf Verbandsgemeindeebene beschäftigen. Er umfasst ebenfalls die Flächenveränderung in der Ortsgemeinde Sohren.

Die neue Wohnbaufläche kann mittels einer Reduzierung an anderer Stelle auf der Ebene des FNP integriert werden, sodass lediglich ein Flächentausch stattfindet. Die derzeit im FNP 2009 dargestellten Wohnbauflächen mit einer Flächengröße von über 10 ha werden aufgehoben und durch die Fläche des neuen Plangebietes von ca. 7 ha ersetzt.

Der Bebauungsplan soll im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Um den für die Bauumsetzung erforderlichen Rechtszustand der sog. „Planreife“ nach § 33 BauGB abzusichern, wird seitens der Verbandsgemeinde Kirchberg in Abstimmung mit der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises die landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG zur Änderung des Flächennutzungsplanes speziell für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Weizenacht“ vorgezogen. Diese wird parallel zur zweiten förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgen, sodass die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in die abschließende Würdigung einfließen können. Die landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung umfasst gleichermaßen eine Abfrage diverser Behörden, weshalb zur Vermeidung eines zeitlichen Verzugs eine Absprache unerlässlich ist.

Entsprechend der aktuellen Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplans stehen einer Änderung bzw. Anpassung des FNP jedoch keine Belange entgegen.

Es ist davon auszugehen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

¹⁶ Die 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Kirchberg liegt zur Zeit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes öffentlich aus. Aus den Unterlagen der Offenlage zum FNP kann entnommen werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes in die Darstellungen übernommen wurden.

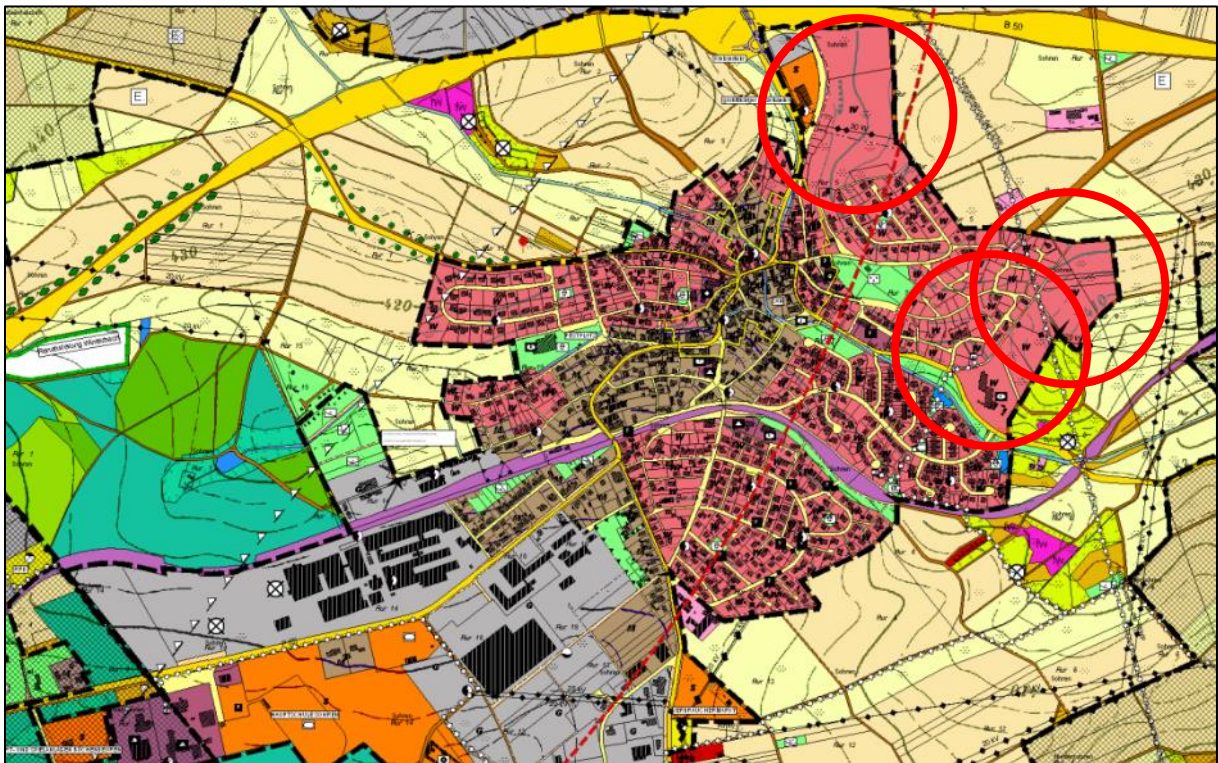


Abb. 10: FNP 2009 der VG Kirchberg 2. Änderung¹⁷

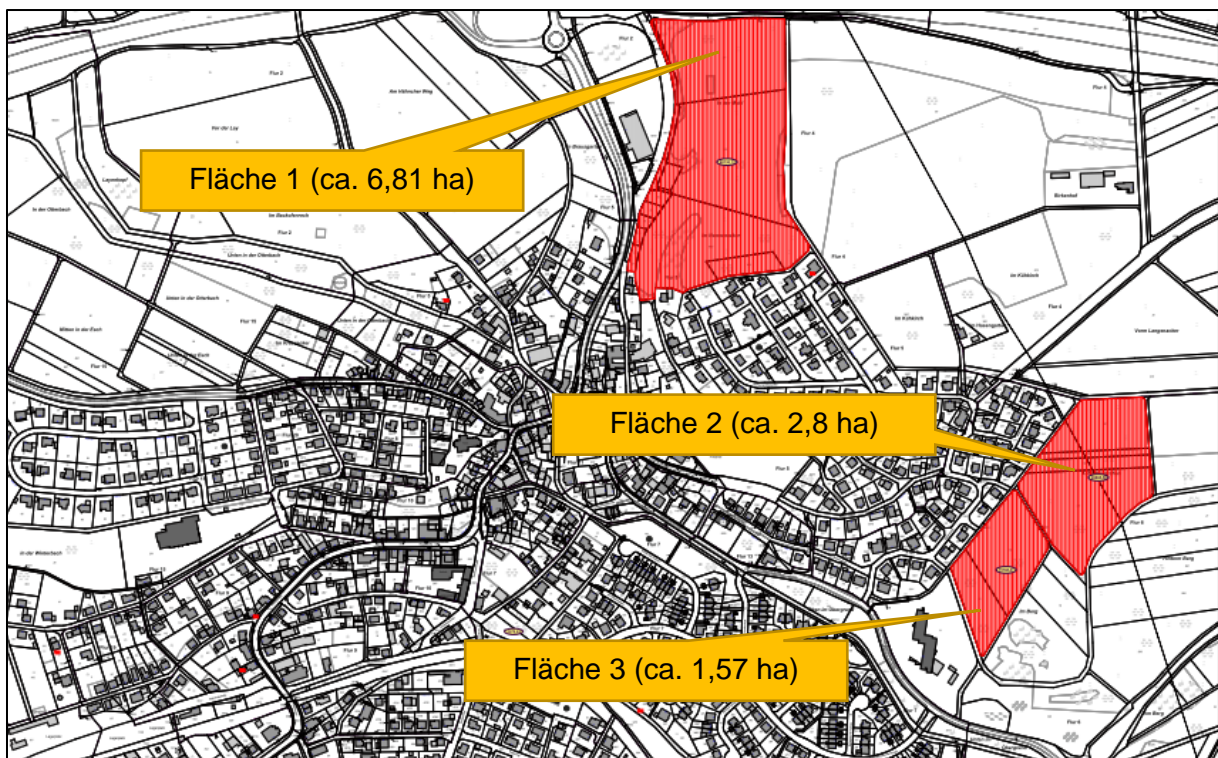


Abb. 11: beabsichtigter Flächentausch im Rahmen der 5. Fortschreibung des FNP durch Rücknahme von dargestellten Wohnbauflächen¹⁸

¹⁷ Quelle (Stand 09/2021): Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg, KARST Ingenieure

¹⁸ Quelle (Stand 09/2021): Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg

11.5 Internationale Schutzgebiete / IUCN¹⁹

11.5.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Der Planungsraum liegt nicht innerhalb von gemeldeten NATURA2000-Gebieten bzw. grenzt an diese an. Die nächstliegenden FFH-Gebiete sind das „Ahringsbachtal“ westlich Büchenbeuren und „Obere Nahe“ östlich Scherbach in über 3 km Entfernung.

Aufgrund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung durch Ortslagen zu den genannten und den nächstliegenden FFH-Gebieten und der damit nicht betroffenen, weil lokal wirkenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist davon auszugehen, dass es durch die Bebauungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung kommt.

Eine weitere FFH-Prüfung ist daher nicht erforderlich.

11.5.2 IUCN – II – Nationalpark

Der Planungsraum liegt nicht innerhalb des Nationalparks „Hunsrück-Hochwald“ oder grenzt an diesen an.

11.6 Nationale Schutzgebiete²⁰

Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Naturschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)

Der Planungsraum und der weitere Untersuchungsraum liegen nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Naturparks (§ 27 BNatSchG)

Der Planungsraum und der weitere Untersuchungsraum liegen nicht innerhalb eines Naturparks (Randzone/Kernzone).

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Es wird festgestellt, dass weder nationale noch internationale Schutzgebiete durch die Planungen betroffen sind, indem ihr Schutzziel und Schutzzweck in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.

¹⁹ Datenabfrage (04/2021) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

²⁰ Datenabfrage (04/2021) unter http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

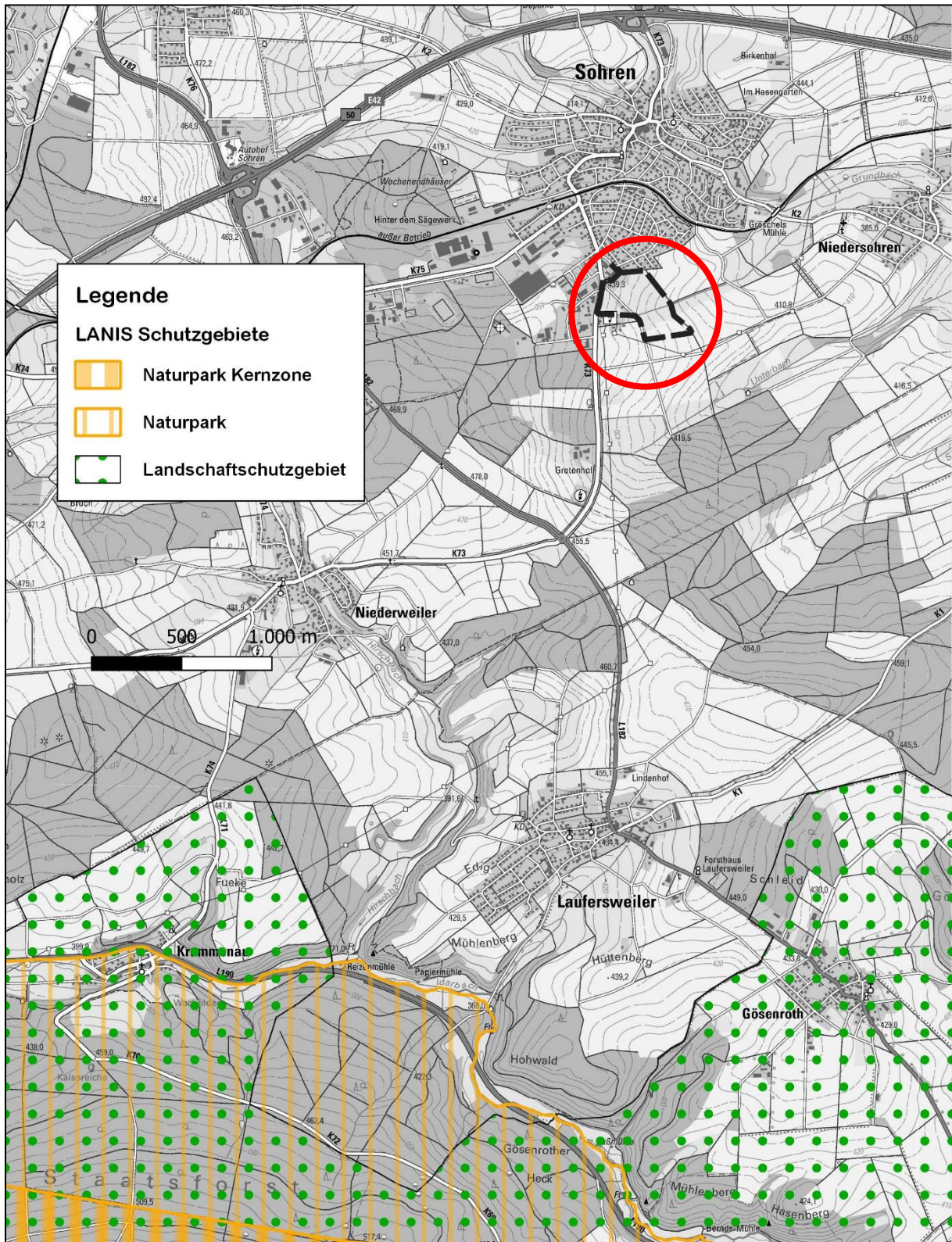


Abb. 12: Nationale Schutzgebiete²¹

²¹

Quelle (Stand 04/2021): Die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Gefachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz

12 Beachtung der Umweltbelange

12.1 Umweltbelange

Gemäß §2 Abs.4 BauGB muss für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus enthält das BauGB die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§1 Abs. 5, Nr. 4 und 7 BauGB).

Alle umweltrelevanten Themen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Er beinhaltet darüber hinaus einen Fachbeitrag Naturschutz zur Bilanzierung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie einen Artenschutzfachbeitrag.

Eine Brutvogelerfassung ergänzt den Artenschutzfachbeitrag.

Eine landespflegerische Bewertung der Planung erfolgte im Rahmen des Umweltberichts und der Fachbeiträge zum Artenschutz und Naturschutz. Eine Würdigung der Belange des Umweltschutzes erfolgte separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine zusätzliche eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

13 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die Ergebnisse der Immissionsschutzgutachten²² wurden als Festsetzung in Plan und Text sowie als Hinweis aufgenommen.

13.2 Denkmalschutzrechtliche Belange

Die GDKE weist darauf hin, dass in der Umgebung des Plangebietes (Radius 700 m) mehrere frühgeschichtliche Fundstellen bekannt sind. Archäologische Funde und Befunde innerhalb des Plangebietes sind aufgrund dieses archäologischen Umfeldes nicht auszuschließen. Dieser Sachstand muss durch einen Mitarbeiter des GDKE vor allem im Rahmen der Erdarbeiten für die Erschließung geprüft werden.

Die Durchführung einer frühzeitigen Sachstandsermittlung in Form einer geomagnetischen Prospektion wird durch die GDKE in vorliegendem Fall nahegelegt, da hierdurch eine zeitliche Beeinträchtigung der Projektumsetzung durch unerwartet auftretende archäologische Befunde vermieden werden kann.

Sollten auf dem Gelände Erkundungen hinsichtlich Kampfmittel, vor allem Sondagen vorgesehen sein, wird um eine frühzeitige Beteiligung an solchen Planungen gebeten.

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen:

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 5525 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabensträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs.1 Nr.13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

13.3 Bodenschutzrechtliche Belange

Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte (besonders schutzwürdige Böden, die vor einer weiteren Degradation und Zerstörung bewahrt werden sollen) liegen weder innerhalb

²² Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies (2021): Schalltechnisches Gutachten zu dem bauleitplanerischen Verfahren „Weizenacht“ in der Gemeinde Sohren, Boppard
Emplan (2021): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Weizenacht Sohren, Neusäß

des Planungsraumes noch daran angrenzend vor. Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.

13.4 Wasserschutzrechtliche Belange

Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z.B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind nicht vollständig auszuschließen. Oberflächengewässer als Fließgewässer liegen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Das Plangebiet entwässert zu diesem Gewässer hin in südliche/östliche Richtung. Stillgewässer finden sich im Untersuchungsraum keine.

Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der VG Kirchberg“ im Rahmen der Hochwasservorsorge des Landes Rheinland-Pfalz stuft den Planungsraum teilweise mit einer hohen Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ein. Der Wirkungsbereich des Huberbachs gilt zudem als potenziell überflutungsgefährdeter Bereich. Die Hochwassergefährdung (vgl. Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz) zeigt jedoch deutlich, dass die Planungsfläche den potenziell überflutbaren Bereich nicht tangiert.

13.5 Erschließungsrechtliche Belange

Die Erschließungsplanung wurde mit den zuständigen Behörden einvernehmlich abgestimmt.

13.6 Landwirtschaftliche Belange

Gemäß § 15 Abs.3 BNatSchG weist die Landwirtschaftskammer darauf hin, dass bei den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwingend auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Es wird empfohlen, hierzu eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz anzugehen, deren Aufgabe es ist beim Thema Ausgleichsflächen die ideale Lösung für die jeweilige Kommune, die Landwirte und den Naturschutz zu finden.

Die weiteren Kompensationsmaßnahmen wurden auch unter Einzug von produktionsintegrierten Maßnahmen getroffen (EULLA) und sind im Sinne einer betriebsinternen Bearbeitung mit den jeweiligen Pächtern / Landwirten abzustimmen.

13.7 Versorgungsfachliche Belange

13.7.1 Wasserversorgung

Sowohl die Trink- als auch die Löschwasserversorgung kann für das Planungsgebiet sichergestellt werden.

Die Anbindung der Wasserversorgung erfolgt in der Laufersweiler Straße. Dort verläuft eine AZ-Leitung in der Größenordnung DN 200 an die das Vorhaben angeschlossen werden kann. Die Wasserversorgung wird als Ringleitung betrieben. Dies erfolgt durch die weitere Anbindung an die Bestandsleitung im Wendehammer der Straße „Vogelring“.

Der Brandschutz mit 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann sichergestellt werden.

Die Auslegung der Wasserleitung im Plangebiet ist mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt.

Zur Einsparung von Trinkwasser wird in den Textfestsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser empfohlen. Die Brauchwassernutzung für die Garten- und Rasenbewässerung wird seitens der Verbandsgemeinde Kirchberg durchaus begrüßt.

Für die Brauchwassernutzung im Haus (z.B. für die Toilettenspülung) ist darauf hingewiesen, dass in solchen Fällen eine Teilbefreiung vom Benutzungszwang der Wasserversorgung erforderlich wird. Hier sind die entsprechenden Satzungsregelungen der Verbandsgemeinde Kirchberg bzw. dem Zweckverband Wasserwerk Hunsrück II zu beachten. Die Brauchwassernutzung darf nur nach Antragsgenehmigung betrieben werden. Solche Anlagen sind zudem meldepflichtig beim zuständigen Gesundheitsamt.

Außerdem unterliegt das als Schmutzwasser eingeleitete Brauchwasser der Gebührenpflicht, weil das Abwassersystem der Verbandsgemeinde genutzt wird, indem das verschmutzte Brauchwasser zur Kläranlage abfließt und dort wieder gereinigt werden muss. Zur Abrechnung der Schmutzwassermenge ist eine Messeinrichtung zu installieren, die Vorab beantragt werden muss. In allen Fällen ist unbedingt darauf zu achten, dass wegen der Verkeimungsgefahr keinerlei Verbindung zum Trinkwassernetz bestehen darf.

13.7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

13.7.3 Schmutzwasserbeseitigung

Der Mindestnenndurchmesser beträgt entsprechend DWA 118 für die Hauptleitungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes DN 250. Der Anschluss des Schmutzwassers hat unmittelbar an den Verbindungssammler Sohren-Niedersohren im Bereich Gröschelsmühle mittels Freispiegelabfluss zu erfolgen.

Die Planungen sind im Vorfeld mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

13.7.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine Genehmigungsplanung erforderlich. Details und Inhalt dieser Genehmigungsplanung sind im Vorfeld mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Die anzusetzende Häufigkeit und Regenspende ist mit der Oberen Wasserbehörde, SGD Nord in Koblenz ebenfalls im Vorfeld abzustimmen. Aufgrund der geringfügigen Versickerungsfähigkeit ist auf die in den Planunterlagen dargestellte Art der Versickerung durch Rigolen zu verzichten. Der Schwerpunkt der Regenwasserbeseitigung ist auf Rückhaltung und Retention zu legen. Die Festsetzungen sind so zu wählen, dass sie auch durch die Grundstückseigentümer nachweisbar umsetzbar sind.

14 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten – im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen - erweitert werden können.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht.

Infolge des Klimawandels sind trockenresistente Laubgehölze zu bevorzugen.

Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

In § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG wird geregelt, dass die Verwendung von Ansaaten und Pflanzen aus anderen, als den jeweilig örtlichen Vorkommensgebieten nach dem 1. März 2020 der Genehmigung bedarf. Für den Kreis Birkenfeld sind ausschließlich Saaten und Pflanzen des Herkunftsgebiets 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland “ zu verwenden.

Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Kirsche)
Prunus cerasifera (Pflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Zwetschge)
Prunus syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnbäum)

Wildobst

Castanea sativa (Kastanie)
Juglans regia (Nussbaum)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Solitärbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Gehölze für Privatgärten

Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Straßenbäume

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

Acer opalus (Italienischer Ahorn)
Sorbus latifolia (Breitblättrige Mehlbeere)
Ulmus rebona (Ulme)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
Fraxinus Ornus (Blumen-Esche)
Ostrya carpinifolia (Hopfen-Buche)
Quercus zerris (Zerreiche)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rosa spec. (Rosen)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ungiftige Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Immergrüne Sträucher

Prunus laurocerasus (Kischlorbeer)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Lonicera pileata (Heckenkirsche)
Pyracantha coccinea (Feuerdorn)
Elaeagnus ebbingei (Ölweide)

Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

Planverfasser:



Im Schützenrech 48, 55743 Idar-Oberstein, Tel. 06784 1020, Fax 06784 6529

Datum:

Montag, 22. Januar 2024