

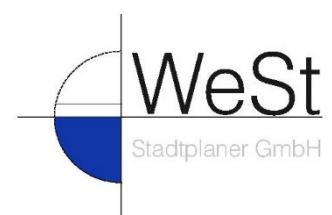
# 2023

## Bebauungsplan ‚Auf dem Klee – 1. Erweiterung‘ der Stadt Daun, OT Rengen

**Begründung**

**Vorentwurf**

**Oktober 2023**





## Inhalt

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>NUTZUNG</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>VERKEHR</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>6.1</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>7</b>
<b>6.2</b>	<b>VERKEHR</b>	<b>7</b>
<b>6.3</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>7</b>
<b>6.4</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>7.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>10</b>
<b>7.2</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>10</b>
<b>7.3</b>	<b>ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b>	<b>11</b>
<b>7.4</b>	<b>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN</b>	<b>12</b>
<b>7.5</b>	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN</b>	<b>12</b>
<b>7.6</b>	<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>13</b>
<b>10.1</b>	<b>WASSERVERSORGUNG</b>	<b>13</b>
<b>10.2</b>	<b>ABWASSER</b>	<b>13</b>
<b>10.3</b>	<b>NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG</b>	<b>13</b>
<b>10.4</b>	<b>STROMVERSORGUNG</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>14</b>
<b>D.</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>16</b>



**Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitig Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.**

**Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten.**

**Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.**

---

## **1 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

---

Die Stadt Daun beabsichtigt, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, die Neuausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Rengen. Hierzu soll in dem Bereich „Auf dem Klee“, der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, ein neues Baugebiet erschlossen werden. Das Plangebiet liegt im Norden der Ortsgemeinde und weist eine Fläche von insgesamt ca. 1,91 ha auf.

Anlass für die Stadt die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Rengen voranzutreiben sind die fehlenden Baumöglichkeiten in Rengen. Hier sind fast sämtliche Grundstücke bebaut, so dass im Ortsteil bis auf Baulücken, die von den Eigentümern vorgehalten werden, keine städtischen Grundstücke dem Markt zur Verfügung stehen.

Der Bereich ‚Auf dem Klee‘ bietet sich an, da diese Flächen im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsflächen liegen und die Erschließung durch zwei Verknüpfungspunkte an den „Nelken- und „Asternweg“ möglich sind. Die Flächen sind bis auf zwei Baustellen im Eigentum der Stadt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt also dazu bei, dass im Ortsteil Rengen der vorhandene Wohnraum- und sonstige Bedarf kurzfristig befriedigt werden kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.

---

## **2 LAGE IM RAUM**

---

Das Plangebiet liegt im Norden von Rengen und überplant derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.

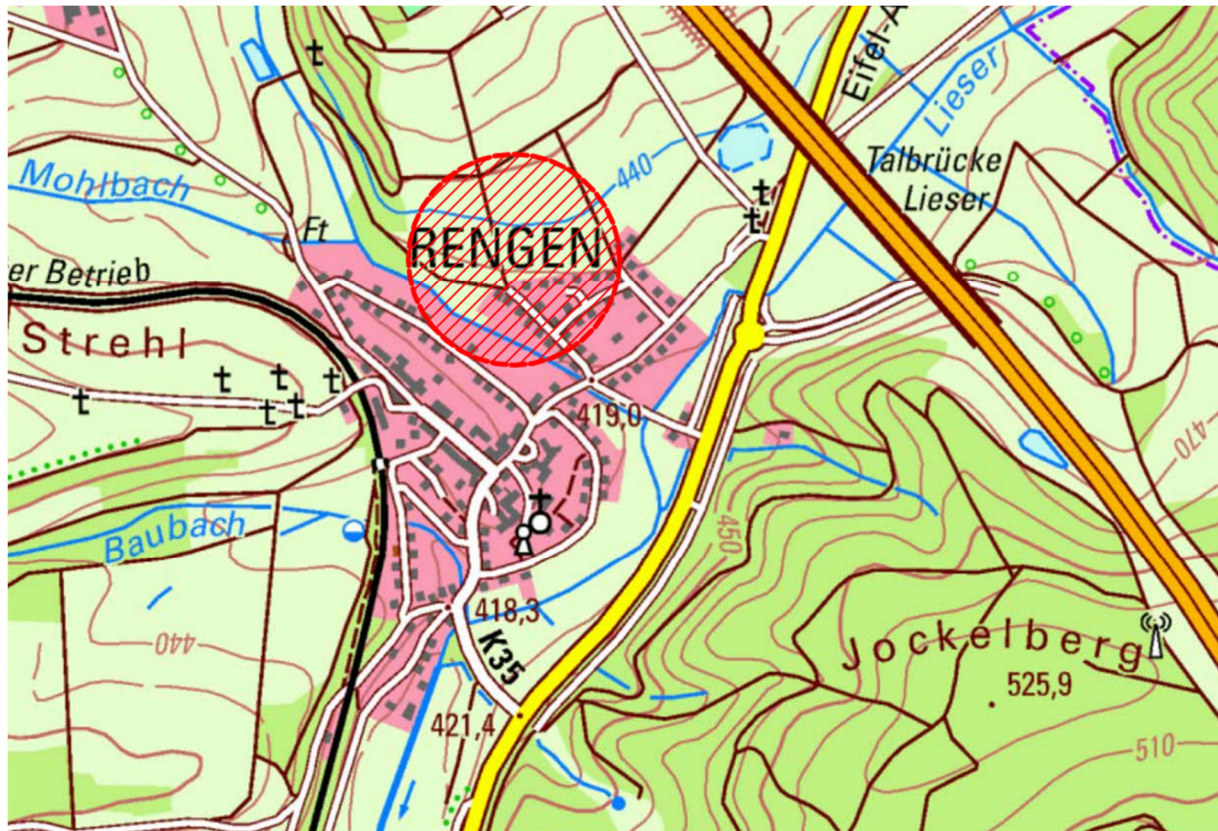


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Top 50 Geoportal RLP

Südlich angrenzend befinden sich die Neubauten des „Asterweges“. Das Gelände steigt von ca. 430 m nach Norden auf ca. 440 m um rund 16 % an.  
Die Ackerzahl liegt zwischen 20 und 60.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

#### 3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

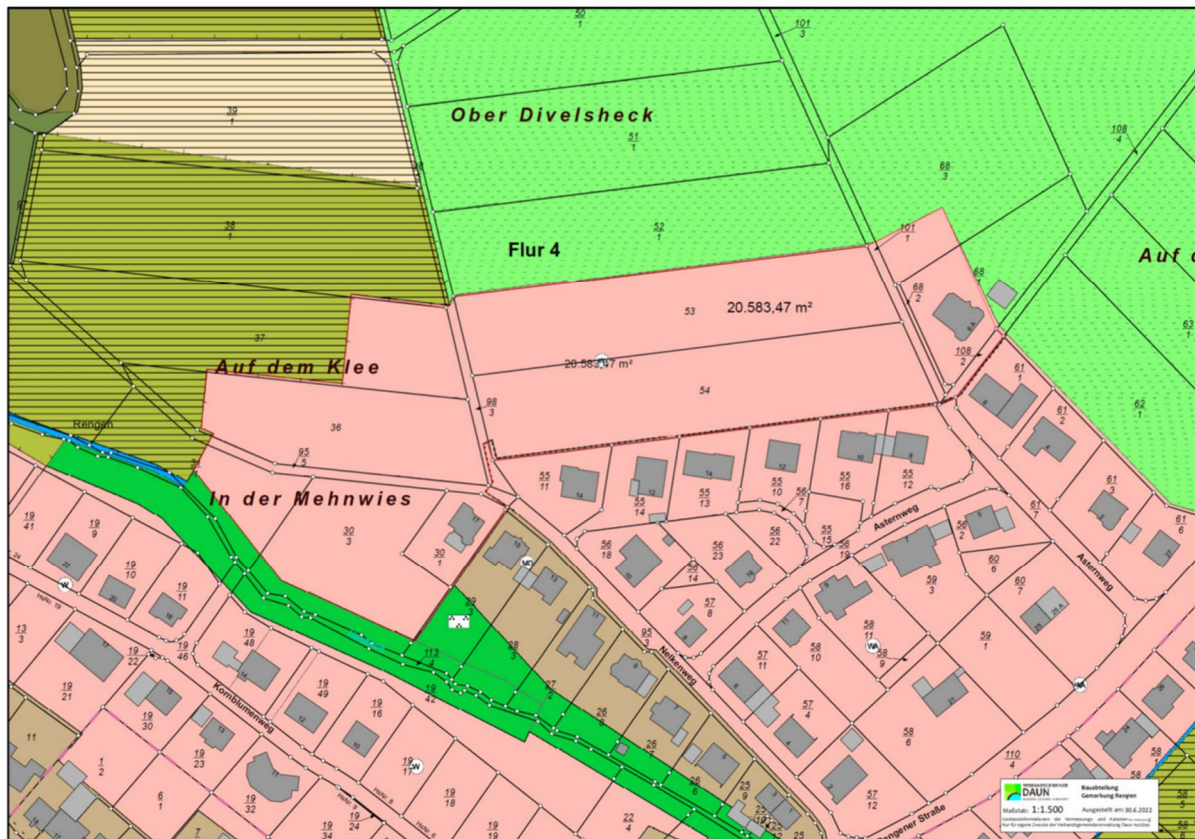


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 NUTZUNG

Der zu beplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt



Abbildung 3: Luftbild, Quelle Google Earth

## 4.2 VERKEHR

Die äußere Erschließung ist über den „Nelkenweg bzw. A sternweg“ geplant.

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung der neugebildeten Grundstücke,
- Schaffung von flexiblen Grundstücksgrößen (650 – 870 m<sup>2</sup>) für unterschiedliche Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistung,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage und der Topographie,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege mit Anbindung an das vorhandene Siedlungsgefüge,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.



---

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet.

Dieses wurde im Ortsbeirat und im Bauausschuss der Stadt zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Nach eingehender Beratung hat sich der Rat für die Umsetzung der vorliegenden Planung entschieden.

Das Modell sieht die Entstehung von ca. 15 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 650 und 870 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Bebauung soll im Allgemeinen Wohngebiet in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, ähnlich dem südlich angrenzenden Baugebiet, vermitteln.

### 6.2 VERKEHR

Der innergebiertlichen Erschließung liegt die Grundidee einer Schleifenstraße zugrunde. Rückgrat der Variante ist eine ringförmige Erschließungsform, deren beide Anknüpfungspunkte in den bestehenden Wohnstraßen münden.

Der Vorteil dieser Variante ist die hohe Flexibilität bei Störungen, zudem kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre erfolgen, welches insgesamt zu einer höheren Wohnqualität im gesamten Gebiet führt.

Die Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 5,50 m auf und sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden.

### 6.3 GRÜNORDNUNG

#### *Zielvorstellungen im Baugebiet*

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Stadt auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge zurück. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Höherwertige Biotope werden für die Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen randlichen Eingrünungen und innere Durchgrünungen kommt es zu einer gewissen Aufwertung aller Schutzgüter und gleichzeitig zu einer Qualitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der nördlichen Außengrenzen des Gebietes,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets,
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,



- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

#### **6.4 IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Vorfeld der Einleitung des Planverfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen vom Büro Schallschutz.biz, Dipl.-Ing. Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich durchgeführt.<sup>1</sup>

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Auf dem Klee – 1. Erweiterung“ der Stadt Daun, Stadtteil Rengen wurden schalltechnische Untersuchungen zu den Verkehrsgeräuschen im Plangebiet durchgeführt.

Der Vergleich der Beurteilungspegelklassen in den Anlage 2 und 4 des Gutachtens mit dem schalltechnischen Orientierungswert der Tageszeit zeigt auf, dass ca. die Hälfte des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von einer Überschreitung betroffen ist. Der Immissionsgrenzwert der Tageszeit (siehe Anlage 3 und 5 des Gutachtens) wird jedoch im gesamten Plangebiet eingehalten und unterschritten. Der höchste Beurteilungspegel beträgt während der Tageszeit  $L_r = 58 \text{ dB(A)}$ .

Während der Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 6 des Gutachtens) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der Nachtzeit wird in ca. der Hälfte des Plangebietes (Anlage 7 des Gutachtens) eingehalten und unterschritten. Der höchste Beurteilungspegel beträgt während der Nachtzeit  $L_r = 51 \text{ dB(A)}$ .

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Verkehrsgeräusche auf der Autobahn A 1 und der Landesstraße L 46 Überschreitungen der entsprechenden Immissionsschutzvorgaben für Allgemeine Wohngebiete verursacht werden, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Diese sind im Gutachten in Kap. 8 beschrieben und werden nachfolgend abgedruckt.

#### **Schallschutzmaßnahmen**

##### *Aktiver Schallschutz*

Grundsätzlich sind bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die außen vor den Fenstern bzw. im Freibereich einzuhalten sind, aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber passiven Maßnahmen zu bevorzugen, weil durch passive Maßnahmen u.a. keine Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen etc. geschützt werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Bereiche beschränkt sich jedoch auf die Tageszeit.

Da der Immissionsgrenzwert der Tageszeit für Allgemeine Wohngebiete, unabhängig von der Immissionshöhe, im gesamten Plangebiet eingehalten und unterschritten wird, wurde auf eine weiterführende Untersuchung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) auch aufgrund der besonderen topografischen Lage verzichtet.

---

<sup>1</sup> Siehe Gutachten Nr. 5487 Bebauungsplan „Hinter dem Hermes“ Ortsgemeinde Kelberg, Juni 2022





Zum Schutz der Wohngebäude vor Verkehrsräuschen müssen daher passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese sind im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

### *Passiver Schallschutz*

Um eine ausreichende Ruhe in künftigen Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Räumen nach den Anforderungen der DIN 4109 sicherstellen zu können, sind die Anforderungen an den Luftschallschutz auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln. Gemäß DIN 4109 bestimmen sich diese durch den Zuschlag von 13 dB auf die Beurteilungspegel der Straßengeräusche während der Nachtzeit. Der besseren Übersicht wegen, können die auf ganze dB gerundeten maßgeblichen Außenlärmpegel zu Gruppen mit einer 5 dB Klassenbreite zusammengefasst und als Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche sind in Anlage 8 des Gutachtens dargestellt.

Die detaillierten Anforderungen an den Luftschallschutz werden in Abhängigkeit der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Außenbauteile unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt. Die Nachweisführung erfolgt im Rahmen der Bauausführung auf Grundlage der DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen, und die passiven Lärmschutzmaßnahmen textlich festzusetzen

### *Vorschläge zu immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans*

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume sind ab dem Lärmpegelbereich III fensterunabhängige schalldämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.



---

## 7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

#### Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### Unzulässig sind

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

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

Insgesamt ist somit ein Neubaugebiet entsprechend dem Bedarf in einer offenen gelockerten Bauweise mit einem für Rengen und das Plangebiet angepassten städtebaulichen Mischung an Nutzungen geplant.

### 7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Im Teilbereich WA1 darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,0 m bzw. im Teilbereich WA2 von 7,0 m nicht überschreiten. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitig gelegenen Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird



die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist. Grundlage für die Bestimmung des Maßbezugspunktes ist die zum Bebauungsplan erstellte Straßenplanung.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

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

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m im Teilbereich WA 1 bzw. 5,5 m im Teilbereich WA 2 erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Stadtrat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen.

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

### **Bauweise**

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

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

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für Neubaugebiete in der Ortsgemeinde untypisch ist.

### **7.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt“ erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

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



Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 650 und 870 m<sup>2</sup> variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die gewählten Orientierungswerte räumen den künftigen Bauherrn und den vorhandenen Betrieben einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Baukörper ein und sind auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschosßflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

#### **7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN**

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und die Nachweispflicht von Stellplätzen in Abhängigkeit zu der Zahl der Wohneinheiten soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da Gartenhäuser in der Regel am hinteren Grundstückende errichtet werden.

#### **7.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen pro Einzelhaus strebt die Gemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 650 und 870 m<sup>2</sup> soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohn-dichte der Bevölkerung entsprechen. Darüber hinaus sollen aber auch weitere Nutzungen im Gebiet realisiert werden. Insbesondere bietet sich die Ansiedlung von Dienstleistern an, da im unmittelbaren Umfeld Mischnutzungen vorhanden sind.

#### **7.6 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Gliederung des Straßenraums erfolgt auf der Ebene der Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m wird dem Verkehr ein problemloses Befahren ermöglicht.



---

## **8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Im Plangebiet wird den künftigen Bauherren ein hoher Grad an Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Der Bebauungsplan setzt einen gestalterischen Rahmen für Einfriedungen und die Zahl der Stellplätze.

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

---

## **9 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN**

---

Durch vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)
- Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (Maßnahme 3) (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
- Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese (Maßnahme 4)

Die Durchführung der Maßnahmen M 1 bis M 4 sowie die externen Maßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

---

## **10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **10.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

### **10.2 ABWASSER**

Das Schmutzwasser soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes entsorgt werden.

### **10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die sonstige Infrastrukturplanung vertiefend geplant und dann in den Bebauungsplan integriert.



## 10.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

## 11 BODENORDNUNG

Wie in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ bereits dargelegt, ist die Stadt bis auf zwei Grundstücke im Besitz der Flächen.

Eine Bodenordnung wird also auf freiwilliger Basis durchgeführt. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

### Pflanzliste

<b>Gehölze für wechselfeuchte bis feuchte Standorte</b>		<b>Sträucher</b>	
<b>Bäume</b>	<i>Quercus robur</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Stieleiche	<i>Carpinus betulus</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hainbuche	<i>Salix alba</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Silberweide	<i>Salix fragilis</i>	Aschweide	<i>Salix cinerea</i>
Bruchweide	<i>Alnus glutinosa</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzerle	<i>Fraxinus excelsior</i>	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Gemeine Esche		Ohrweide	<i>Salix cinerea</i>
<b>Gehölze für mittlere / frische Standorte</b>		<b>Sträucher</b>	
<b>Bäume</b>			
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Bergahorn	<i>pseudoplatanus</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Zweigfelliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Salweide	<i>Salix caprea</i>
		Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
<b>Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)</b>			
<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnensorten</b>	<b>Süßkirschen</b>	<b>Pflaumen</b>
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charnoux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita



Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			Quillins Reneklude
<b>Standortgerechte Arten der Uferstauden und Feuchtwiesen</b>			
<b>Hochstauden, Leguminosen und Kräuter (30 % – 50 %)</b>			
Achillea millefolium	Gewöhnliche Scharfgarbe	Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Achillea ptarmica	Sumpf-Scharfgarbe	Chaerophyllum bulbosum	Knolliger Kälberkropf
Alisma plantago-aquatica	Froschlöffel	Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Angelica sylvestris	Wald-Engelwurz	Centaurea cyanus	Kornblume
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	Cirsium oleraceum	Kohl-Kratzdistel
Barbarea vulgaris	Echtes Barbarakraut	Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel
Betonica officinalis	Heilziest	Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Bistorta officinalis	Schlangenknotenerich	Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen
Eupatorium cannabinum	Gewöhnlicher Wasserdost	Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß	Lotus pedunculatus	Sumpfschotenklee / Sumpf-Hornklee
Galium album	Weißes-Labkraut	Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Galium palustre	Sumpf-Labkraut	Lycopus europaeus	Ufer-Wolfstrapp
Geranium palustre	Sumpf-Storchschnabel	Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gilbweiderich
Geum rivale	Bach-Nelkenwurz	Lythrum salicaria	Gewöhnlicher Blutweiderich
Hypericum tetrapterum	Geflügeltes Johanniskraut	Mentha longifolia	Ross-Minze
Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie	Pimpinella major	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	Scorzoneroidees autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	Scrophularia nodosa	Knoten-Braunwurz
Scrophularia umbrosa	Flügel-Braunwurz	Scutellaria galericulata	Sumpf-Helmkraut
Selinum carvifolia	Kümmel-Silge	Silene dioica	Rote Lichtnelke
Stachys palustris	Sumpf-Ziest	Stellaria graminea	Gras-Sternmiere
Succisa pratensis	Gewöhnlicher Teufelsabbiss	Valeriana officinalis	Echter Baldrian
Veronica beccabunga	Bachbungen-Ehrenpreis	Vicia cracca	Vogel-Wicke
<b>Gräser (50 % – 70 %)</b>			
Agrostis capillaris Agrostis gigantea	Riesen-Straußgras	Alopecurus geniculatus	Knick- Fuchsschwanz
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	Arrhenatherum elatius	Gewöhnlicher Glatthafer
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	Bromus hordeaceus	Weiche Tresse
Cynosurus cristatus	Kammgras	Carex pendula	Hänge-Segge
Carex vulpina	Fuchs-Segge	Festuca arundinacea	Rohrschwengel
Deschampsia cespitosa	Rasen-Schmiele	Festuca pratensis	Wiesenschwengel
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras	Juncus conglomeratus	Knäuelbinse
Juncus effusus	Flatterbinse	Luzula campestris	Feld-Hainsimse
Molinia caerulea	Gewöhnliches Pfeifengras	Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras	Pheum pratense	Wiesen-Lieschgras
Poa pratensis	Wiesen-Rispe	Poa trivialis	Gewöhnliche Rispe
Poa palustris	Sumpf-Rispengras	Trisetum flavescens	Goldhafer
Scirpus sylvaticus	Waldsimse		
RegioSaatgutmischung Herkunftsregionen / Ursprungsgebiete (HR / UG) 7 – Rheinisches Bergland nach RegioZert®			



Saatstärke: 3 - 5 g/m<sup>2</sup>; in Böschungslagen bis 7 g/m<sup>2</sup> + zusätzlich Ammenseaat von 2 g/m<sup>2</sup>

## D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
3. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.  
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
4. 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.
5. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: [http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
6. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
7. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.  
Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
8. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.





9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
10. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
11. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.

Daun, den \_\_\_\_\_.2023  
Stadt Daun  
gez.

**(Friedhelm Marder)**  
Stadtbürgermeister



## **ANHANG**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan ‚Auf dem Klee – 1. Erweiterung‘ der Stadt Daun**

#### *Ziel der Bebauungsaufstellung*

Die Stadt Daun beabsichtigt, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Rengen.

Hierzu soll in dem Bereich „Auf dem Klee – 1. Erweiterung“, der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, ein neues Baugebiet erschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nördlich der Siedlungsflächen und weist eine Fläche von insgesamt ca. 1,91 ha auf.

Die Größe des Baugebietes ermöglicht den Bau von ca. 15 Wohngebäuden. Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert, da die die Stadt selbst Eigentümer der Flächen ist.

Im Zuge der Fortentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung soll vorrangig eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die, gemessen an der verfügbaren Grundstücksfläche, einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs leistet. Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Baucharakter vermitteln.

Der Stadtrat der Stadt Daun hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Klee“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.