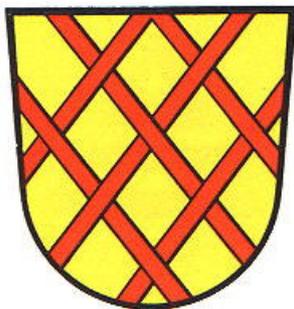


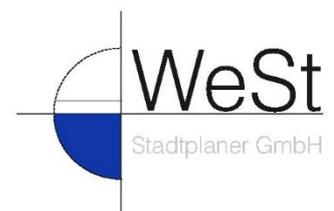
2023

Bebauungsplans „Im Heckenstück“
3. Änderung und Erweiterung
Stadt Daun, Stadtteil Boverath



Entwurf

Dezember 2023



Bebauungsplans „Im Heckenstück“ 3. Änderung und Erweiterung der Stadt Daun, Stadtteil Boverath

Inhalt:

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	LAGE IM RAUM	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	4
	4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	5
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	8
7	BODENORDNUNG	8
8	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Im Heckenstück“ aus dem Jahr 1989 überplant die Straßen „Im Heckenstück“ und den „Heideweg“ im Stadtteil Boverath. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2003 wurde der Geltungsbereich im Bereich des „Heideweges“ nach Norden erweitert. Hier wurden zwei Grundstücke ergänzt und eine kleine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen.

Die nunmehr vorliegende Planung sieht nun vor den Bebauungsplan um weitere Grundstücke in Richtung Norden zu erweitern. Die geplante Wendemöglichkeit soll ebenfalls nach Norden verlegt und deutlich größer ausgebaut werden.

Durch die Erweiterung der Bauflächen ist auch die Anpassung der Baufenster für den Geltungsbereich der Erweiterung erforderlich.

Darüber hinaus soll auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen im Erweiterungsbereich verzichtet werden, um den Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden aus dem Stammpplan bzw. der Änderungen übernommen, um eine einheitliche Entwicklung im Plangebiet zu ermöglichen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Planzeichnung des Ursprungsplanes



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Stadtrat der Stadt Daun hat 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird um einen nördlichen Teilbereich ergänzt. Die Erweiterung ist in der Planzeichnung durch eine rot gestrichelte Linie dargestellt.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

3 LAGE IM RAUM

Der Erweiterungsbereich hat eine Größe von etwa 0,27 ha und liegt im Nordosten des Siedlungsgefüges.



Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

4 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

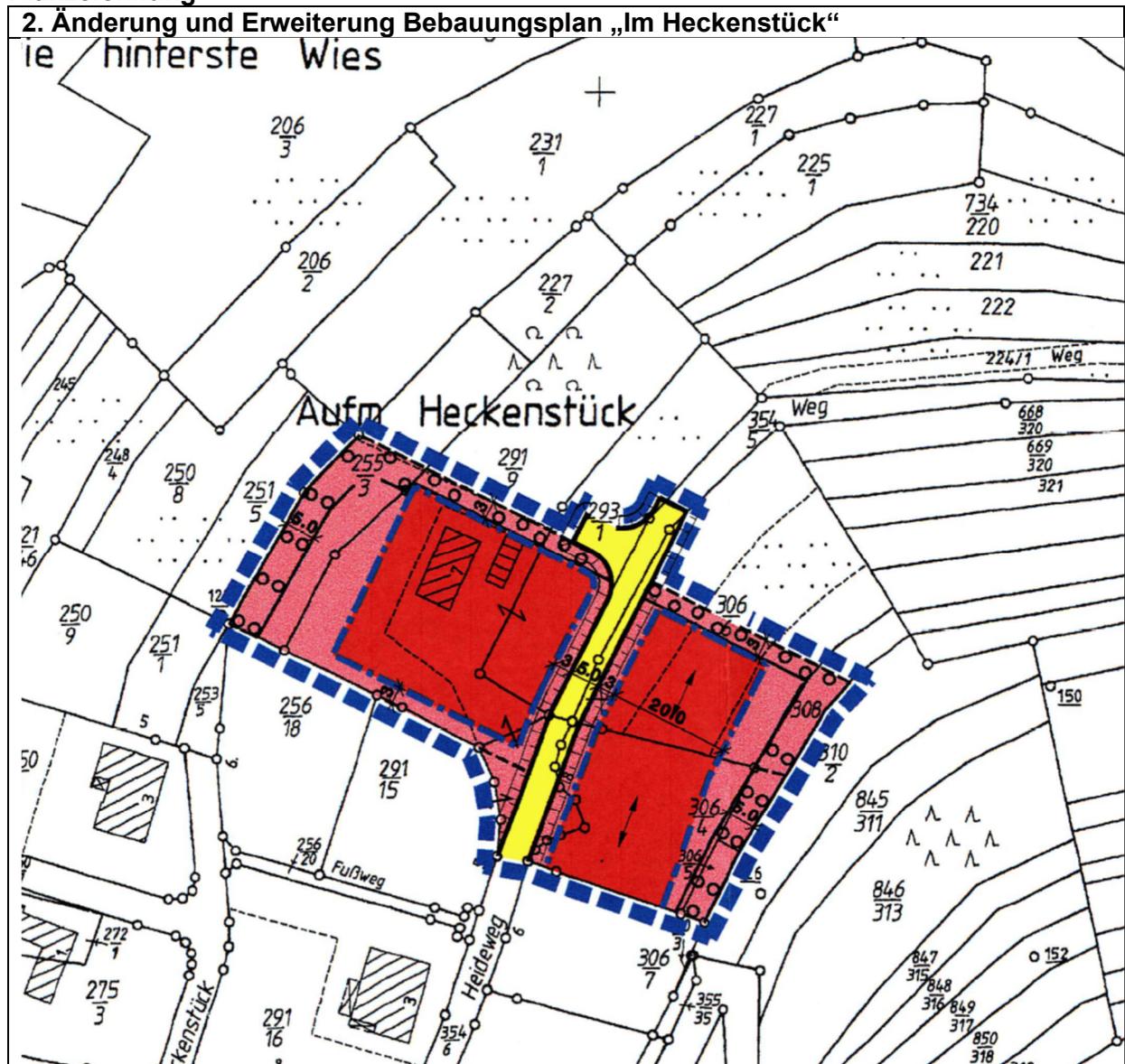
Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Daun ist der Änderungsbereich der für die Bebauung vorgesehen ist, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

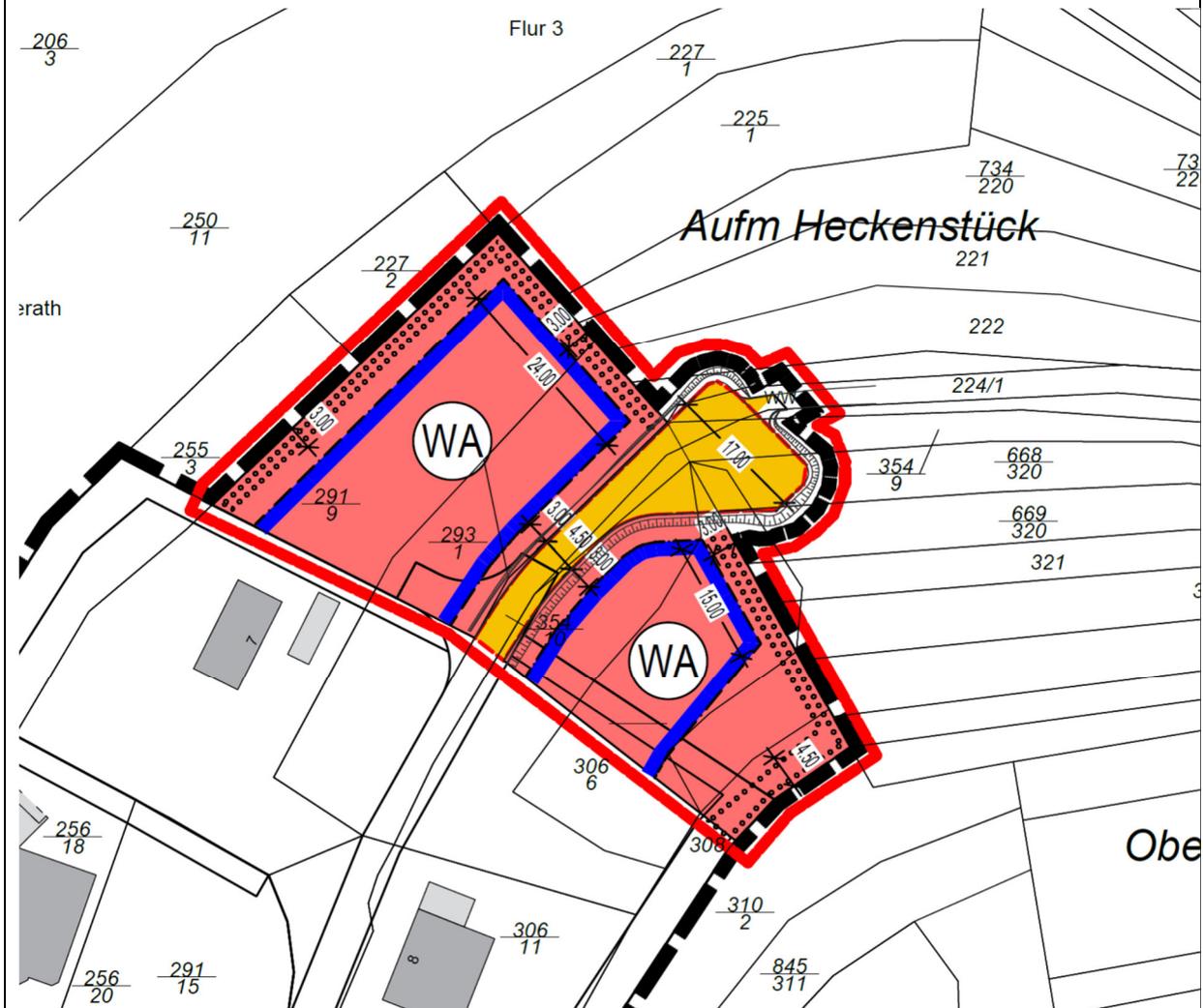
Darstellung der Änderung des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung sieht zusammengefasst nachfolgende Änderungen vor, die in der Planzeichnung und im Text rot markiert sind. Die Begründung der Änderung befindet sich unmittelbar unter der Darstellung der Textfestsetzung. Die nicht geänderten Textfestsetzungen sind zu besseren Verständnis ebenfalls abgedruckt.

Planzeichnung



Bebauungsplan „Im Heckenstück“ 3. Änderung und Erweiterung



Textfestsetzungen

Ursprungsbebauungsplan	Bebauungsplanänderung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO
Als Art der baulichen Nutzung ist für den Ordnungsbereich 1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die in § 4 (3) Ziff. 4 - 6 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	<u>Allgemein zulässig sind:</u> 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

	<p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.4. Anlagen für Verwaltungen,5. Gartenbaubetriebe,6. Tankstellen.
<p>Begründung:</p> <p>Auf der Grundlage des in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungserfordernisses wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.</p> <p>Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.</p> <p>Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.</p> <p>Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.</p> <p>Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.</p> <p>Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als Konsequenz aus der o.a. Rechtsprechung für unzulässig erklärt. Abgesehen davon würde das Plangebiet insbesondere für die Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).</p>	

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
<p>Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch das (<->) Symbol festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festlegungen im Bebauungsplan vorzunehmen.</p>	<p>Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch das (<->) Symbol festgesetzt. Die Ausrichtung der Firstlinie der Hauptgebäude (längsten Teile) ist entsprechend den Festlegungen im Bebauungsplan vorzunehmen.</p>
<p>Begründung: Da die geplante Erweiterung den Endausbau des Heideweges darstellt, ist städtebaulich die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen nicht erforderlich.</p>	

Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:
Abschließend kann gesagt werden, dass für die im Planungsgebiet potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständige Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Insgesamt liegt aufgrund der menschlichen Nutzung und der Siedlungsnähe für die meisten Arten keine Habitataignung vor. Von einigen Vogelarten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche genutzt werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier jedoch nicht auszugehen, da weitere Flächen mit ähnlicher oder besserer Habitatausstattung an die Planung angrenzen und die geplante Bebauung vergleichsweise kleinflächig ist. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird dennoch empfohlen, den Bau im Herbst/Winter zu beginnen und auf Nachtbaustellen zu verzichten.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur der erforderlichen Erschließung ist durch Erweiterung und Ausbau geplant.

7 BODENORDNUNG

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

Diese Begründung ist Bestandteil der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Heckenstück“ der Stadt Daun, Stadtteil Boverath.

Daun, den

(Siegel)

Friedhelm Marder
Stadtbürgermeister

8 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 4 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.
- 5 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.
- 6 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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:
Gemäß § 55 WHG (1 und 2) ist jeder verpflichtet, "mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und

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

Es wird empfohlen, dass auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiter verwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 -5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken zu melden.

8 Baumschutz:

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 189 20 zu schützen.

9 Wasserdurchlässige Beläge:

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.

10 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Daun durch

