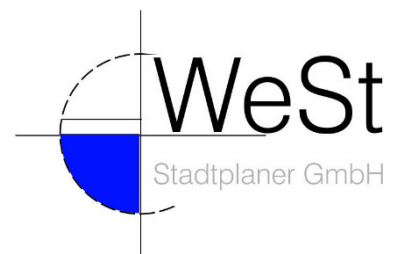


2023

Ortsgemeinde Darscheid Bebauungsplan
,Heide Ober Lestert – 2. Erweiterung‘



Entwurf

Dezember 2023



Inhalt:

1	<i>Erfordernis der Planung</i>	2
2	<i>Lage im Raum</i>	3
3	<i>Vorgaben übergeordneter Planungsebenen</i>	5
	Flächennutzungsplan	5
4	<i>Städtebauliche Rahmenbedingungen</i>	6
5	<i>Städtebauliche Planungs(leit)ziele</i>	6
6	<i>Grundzüge der planung</i>	6
7	<i>Begründung der Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</i>	8
8	<i>Ausführungen zur technischen Infrastruktur</i>	14
9	<i>Bodenordnung</i>	15
10	<i>Fachbehördliche Hinweise</i>	15

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Darscheid plant die 2. Erweiterung des Baugebietes ‚Heide Ober Lestert‘ und möchte nunmehr den ursprünglich angedachten dritten Bauabschnitt umsetzen, da fast sämtliche Baugrundstücke in den ersten beiden Bauabschnitten bebaut bzw. verkauft wurden und der Ortsgemeinde bereits weitere Anfragen aus der ortsansässigen Bevölkerung vorliegen.

Hierzu soll ein Flächenareal westlich, an das Neubaugebiet angrenzend, entwickelt werden.

Die Ortsgemeinde hat in den Jahren 2009/2010 für den gesamten Bereich ‚Heide Ober Lestert‘ (ca. 7,0 ha) ein städtebauliches Konzept entwickelt. In zwei Bauabschnitten wurden bereits ca. 4,15 ha Bauflächen entwickelt. Der dritte Bauabschnitt ist Bestandteil des nun vorliegenden Bebauungsplans und weist eine Größe von ca. 2,4 ha auf.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Neuausweisung soll analog den ersten Bauabschnitten entsprechend dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken erfolgen.

Die Ortsgemeinde hat sich intensiv mit der Ausweisung eines weiteren Bauabschnittes auseinandergesetzt. Im Vorfeld der Planung – auch bereits vor der Planung der ersten Bauabschnitte – wurde versucht diese Flächen in Teilen für den Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Es konnten allerdings keine Baugrundstücke von Privat erworben werden. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde. Hier sind auch schon etliche Anfragen für Baustellen vorhanden, so dass die Ortsgemeinde Bauland im Sinne der Eigenentwicklung zur Verfügung stellen muss.



Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht eines einzelnen Bürgers in der Ortsgemeinde Darscheid gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Norden von Darscheid.

Es wird nördlich durch den Wirtschaftsweg 85 begrenzt. Die westliche Grenze stellt der zweite Bauabschnitt der Straße ‚Heideweg‘ dar.

Die südliche Grenze bildet der Bahndamm. Östlich angrenzend befindet sich das örtliche Gewerbegebiet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.



BEBAUUNGSPLAN ‚HEIDE OBER LESTERT –
1. ERWEITERUNG‘



Abbildung 1: Auszug aus der DTK5, Quelle Geoportal.rlp

In der nachfolgende Abbildung werden die einzelnen Bebauungspläne in der Gesamtdarstellung abgedruckt:
Dabei wird die vorliegende 2. Erweiterung vollflächig farbig und die ersten beiden Bebauungspläne transparent dargestellt.



BEBAUUNGSPLAN ‚HEIDE OBER LESTERT –
1. ERWEITERUNG‘

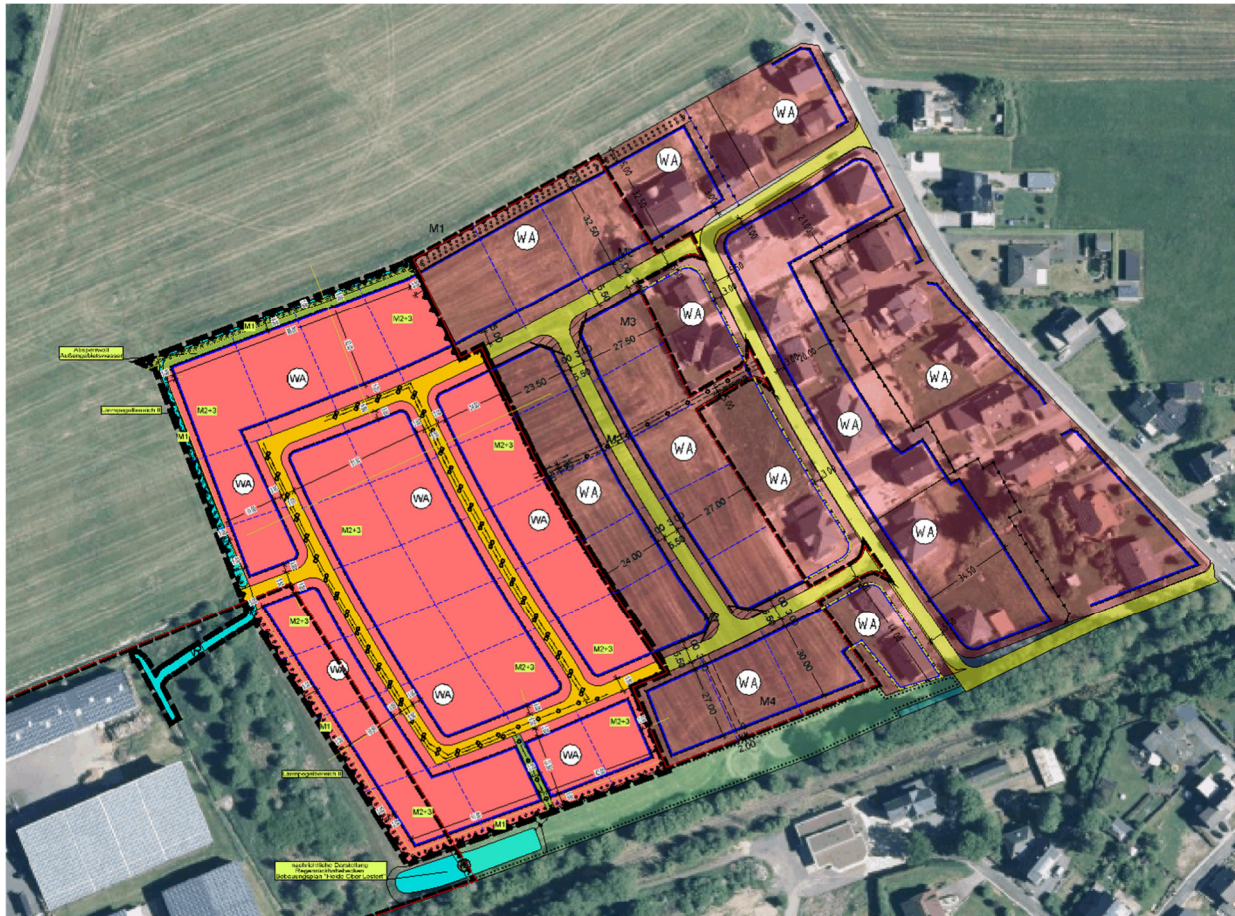


Abbildung 2: Darstellung der Gesamtbebauungspläne , Quelle WeSt-Stadtplaner GmbH

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Umweltverträglichkeitsprüfung

Der untere Schwellenwert der Ziffer 18.5.2 von 20.000 m² wird gemäß der Festsetzung über die höchstzulässige Grundfläche nicht erreicht. Die Grundstücke erstrecken sich auf eine Fläche von ca. 24.000 m². Die GRZ ist auf 0,4 festgesetzt. Somit sind ca. 9.600 m² Fläche mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO überplant. Eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls besteht somit nicht.

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Nutzung

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.

Es ist schwach geneigt. Östlich grenzt das örtliche Gewerbegebiet an. Ein Gehölzsaum grenzt die Flächen zum Bahndamm hin ab.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die ‚Hörscheider Straße‘ bzw. die Straße ‚Ober Lestert‘ an das örtliche Straßensystem angebunden.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

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

- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
- Schaffung von Grundstücksgrößen von 600 – 800 m²,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Ortsgemeinde Darscheid hat aus verschiedenen Planungsalternativen, die, wie bereits dargestellt, im Rahmen der Ursprungsplanung erarbeitet wurden, die abgebildete Variante ausgewählt.

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von ca. 27 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 610 und 800 m² aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter wie im ersten Bauabschnitt vermitteln.

6.2 Verkehr

Die innergebietsliche Erschließung bildet eine Schleifenstraße, die an die Straße ‚Ober Lestert‘ bzw. ‚Heideweg‘ angehängt wird.

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 5,50 m auf. Die Straßen sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Der tatsächliche Querschnitt der Straßen ergibt sich aus der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufrechterhaltung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die vorhandenen Wirtschaftswege am Rand des Plangebiets bleiben in vollem Umfang erhalten.

6.3 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die Eingrünung der privaten Grundstücke durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Im Plangebiet wurden Wiesen mittlerer Standorte kartiert. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.



7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet folgender Nutzungskatalog definiert:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können Beeinträchtigungen für das Baugebiet hervorrufen (z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten je nach Art der Einrichtung). Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit gibt sich die Ortsgemeinde ein zusätzliches Steuerungsinstrument an die Hand, um im konkreten Einzelfall die Gebietsverträglichkeit einer beantragten Anlage prüfen und dieser ggf. zustimmen zu können.

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 Flächeninanspruchnahme einzelner Einrichtungen zu.



7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 600 und 900 m² variieren.

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

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

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

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Z = II

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden in Abhängigkeit an die Umgebungsbebauung auf **max. 9,00 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

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

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

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen. Zur Bestimmung des festgesetzten unteren Maßbezugs punktes wird die Straßenplanung Bestandteil des Bebauungsplans.

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.



7.3 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- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde Darscheid untypisch ist.

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

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dem Bauherrn wird somit ermöglicht Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, im hinteren Grundstücksbereich zu errichten, wie es vielfach praktiziert wird.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 600 und 800 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

7.6 Verkehrsflächen

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreiten von 4,75 m - 5,50 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht.

7.7 Umweltrelevante Belange

Aufgrund eines Gewerbegebietes in westlicher Richtung, einer Bahnlinie südlich und der Horscheider Straße im Osten, wurden die zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrsgeräuschimmissionen im Vorfeld des Ursprungsbebauungsplanes ermittelt und beurteilt.

Das schalltechnische Gutachten zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren „Heide ober Lestert“ in der Gemeinde Darscheid vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies, Boppard kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Es wird beabsichtigt das am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Darscheid bestehende Wohngebiet „Heide ober Lestert“ in westlicher Richtung zu erweitern. Im Zuge des hierzu erforderlichen bauleitplanerischen Verfahrens sollen anhand einer schalltechnischen Immissionsprognose zum einen die Verkehrsgeräusche der östlich verlaufenden L66 und der westlich verlaufenden Autobahn A1, in Verbindung mit der südlich verlaufenden Bahnlinie Daun–Ulmen, sowie zum anderen die Gewerbegeräuschimmissionen durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet ermittelt und beurteilt werden.

Wie die Untersuchung aufzeigt sind durch das westlich des Neubaugebietes gelegene Gewerbegebiet keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit zu erwarten.

Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 sind aufgrund der Verkehrsgeräusche ebenfalls nicht zu erwarten. Hierbei sei erwähnt, dass ein in Zukunft möglicher Betrieb der momentan stillgelegten Bahnlinie in den Berechnungen berücksichtigt wurde.“

In Kapitel 4 des Gutachtens werden passive Maßnahmen zur Schallminderung aufgezeigt. Die im Rahmen der erforderlichen passiven Maßnahmen in Kapitel 4.2 des Gutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind Grundlage für die geplante spätere Auslegung der Bausubstanz, um für die Innenwohnbereiche gesunde Wohnverhältnisse zu erreichen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist das Planvorhaben aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Folgende Maßnahmen wurden im Gutachten vorgeschlagen und in den Bebauungsplan vollinhaltlich integriert:

Maßnahmen und Empfehlungen

Passiver Schallschutz gemäß der DIN 4109 (2018)

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 Verkehrsgeräuschimmissionen, in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Detail beschrieben.



Die DIN 4109 sieht eine Überlagerung der einzelnen Geräuscharten vor, um hieraus Anforderungen an die Bausubstanz zu stellen. Diese Überlagerung zielt auf die Gewährleistung einer gesunden Wohnqualität der zukünftigen Bewohner für den Innenbereich der schutzbedürftigen Räume ab.

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 (2018) vorgesehen. Diese Norm stellt, entsprechend der vorliegenden Geräuschsituation

Anforderungen an die Bausubstanz.

Hierzu ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach den Vorgaben der DIN 4109 Teil 1 und 2 (2018) zu bestimmen. Aus diesem Wert ergeben sich anhand der jeweiligen Pegelbereiche die Anforderungen an die Bausubstanz der Außenbauteile.

Der maßgebliche Außenlärm errechnet sich entsprechend der DIN 4109 Teil 2, Ausgabe 2018 aus der Überlagerung der Verkehrsgeräusche mit den gewerblichen Geräuschemissionen.

Dabei wird für die Verkehrsgeräusche geprüft, ob die Differenz zwischen Tagesbeurteilungspegel und Nachtbeurteilungspegel < 10 dB beträgt. Ist dies der Fall, so wird der Nachtrichtwert zuzüglich 10 dB herangezogen. Andernfalls wird der Tageswert zugrunde gelegt.

Bei der Überlagerung der einzelnen Beurteilungspegel wird jeder Lärmart ein Zuschlag von 3 dB hinzugerechnet.

Anhand der Pegelbereiche sind, in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen, die resultierenden Schalldämmmaße (R_w) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R_w) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Hierzu sind die geplanten Raumgliederungen, Raumgrößen und die jeweiligen Außenbegrenzungsflächen (Wand/Fenster-Verhältnis) der schutzbedürftigen Räume relevant. Diese Betrachtung ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

Die in dem Plangebiet zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Rasterlärmkarten in den Anhängen 5.1 und 5.2 zu diesem Gutachten für das EG und das 1. OG entnommen werden.

Wie diese Anhänge zeigen, liegen die Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes zwischen II und II. Auf den in Richtung der Verkehrswege orientierten Flächen sind die höchsten Lärmpegelbereiche zu erwarten.

Durch diesen passiven Schallschutz kann für die, gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Wohnbereiche (siehe Abschnitt 2.8.3 des Gutachtens), ein Schutz vor den Verkehrsgeräuschen und somit eine gesunde Wohnqualität innerhalb der Gebäude sichergestellt werden.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Zielsystem)

Aus landespflegerischer Sicht ist das Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung der angestrebten Bebauung nach den im Folgenden dargelegten Zielvorstellungen zu entwickeln, um die durch die geplante Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen und um bestehende Beeinträchtigungen abzubauen.



Die Maßnahmen und Hinweise zur Durchsetzung der landespflegerischen Zielvorstellungen werden nachfolgend aufgeführt. Die hiermit verbundenen Kennnummern sind im Plan „Umweltziele“ aufgeführt.

- Anlage von Baumhecken (Maßnahme 1)
- Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 3)
- Entwicklung einer externen Kompensationsfläche (Maßnahme 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ortsgemeinde hat sich in mehreren Sitzungen intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die Erfahrungen aus den Genehmigungsverfahren im Rahmen der Bebauung des 1. Bauabschnittes und der aktuellen Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – war sich der Gemeinderat einig, dass der gestalterische Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die Dachfarbe beschränken sollte. Man war der Meinung, dass man die engen gestalterischen Bindungen, die im Ortskern diskutiert werden, nicht auf das geplante Neubaugebiet übertragen kann. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.



8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt.

8.2 Entwässerungskonzept

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Heide Ober Lestert“ stellt den dritten und letzten Bauabschnitt des gleichnamigen Wohngebietes in der Ortsgemeinde Darscheid dar. Er ist der planmäßig letzte Abschnitt des städtebaulichen Konzeptes der nördlichen Wohngebietserweiterung aus dem Jahr 2010. Die ersten beiden Abschnitte wurden bereits in den Jahren 2012 und 2019 erschlossen. Mit dem hiesigen 3. Abschnitt (2. Erweiterung) wird das Neubaugebiet gemäß dem städtebaulichen Konzept abgeschlossen. Es ist geplant, die bauliche Erschließung 2024 zu realisieren.

Die Entwässerung wurde für das Gesamtgebiet auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzept für alle drei Abschnitte im Rahmen einer Gesamtentwässerungsplanung geplant, welche auf dieser Grundlage abschnittsweise realisiert wurde und wird.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt dabei im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird in einem eigenen Schmutzwasserkanal gesammelt und in das zentrale öffentliche Kanalnetz der Verbandsgemeinde Daun zur Abwasserbehandlung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das örtliche Netz und damit an die mechanischbiologische Gruppenkläranlage Schalkenmehren (ausgelegt für 6.600 EW) erfolgen.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt in einem separaten Regenwasserkanal, welcher in eine Entwässerungsmulde (Speicher- und Versickerungsmulde) südlich des Plangebietes ortsnah ableitet. Die Planung und Bemessung der großflächigen Speicher- und Versickerungsanlage erfolgt im Gesamtentwässerungskonzept für alle drei Abschnitte des Wohngebietes und wurde im Bebauungsplan des ersten Abschnittes festgesetzt. Auch die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Regenwassers wurde für das Gesamtgebiet auf der Grundlage des Gesamtentwässerungskonzeptes 2010 beantragt und mit Erlaubnis AZ 34-12/03/07-81/10 vom 8. Juni 2011 erteilt.

Somit schließt die Entwässerung an das bereits in den ersten beiden Abschnitten begonnene Entwässerungssystem insgesamt an. Betreiber der Abwasseranlagen (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal und Regenwasserversickerungsanlage) ist der Eigenbetrieb Abwasseranlagen der Verbandsgemeinde Daun. Jedes Baugrundstück wird jeweils durch einen separaten Hausanschlusskanal für die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung erschlossen.

Das Gelände des Baugebietes steigt leicht von Süden nach Norden an. Dieser Anstieg setzt sich nördlich des Wohngebietes ins Außengebiet fort. Somit besteht die Gefahr, dass im Falle von Starkregenereignissen Außengebietswasser oberflächlich von Norden ins Wohngebiet abfließt. Zum Schutz dessen ist es vorgesehen, entlang der nördlichen Gebietsbegrenzung einen Schutzwall zu errichten, der das Eindringen von Oberflächenwasser aus dem Außengebiet verhindert. Dieser Schutzwall wurde bereits in den ersten beiden Abschnitten angelegt und wird in den hiesigen Abschnitt als Sperrdamm entsprechend verlängert.



8.3 Stromversorgung

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

9 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. 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 förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

10.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier

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

10.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

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

10.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier *Immissionsschutzes*

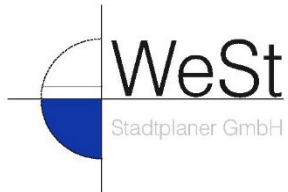
In Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden immer häufiger Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke eingesetzt.

Um in diesen Fällen den Immissionsschutz gewährleisten zu können und um insbesondere zukünftigen Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, empfiehlt die SGD-Nord, dass der Einsatz eines solchen Gerätes nur zulässig ist, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.

Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.



aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Darscheid durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Dezember 2023



BEBAUUNGSPLAN ‚HEIDE OBER LESTERT –
1. ERWEITERUNG‘

Darscheid, den _____, 2023
Ortsgemeinde Darscheid
gez.

(Georg Schüler)
1. Beigeordneter