

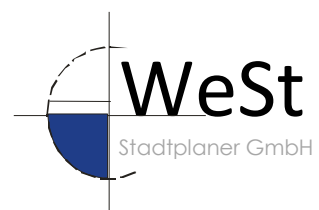
2024

Ortsgemeinde Kirchweiler Bebauungsplan ‚Auf dem Kissen / Dauner Heck‘



Entwurf

November 2024



Inhalt:

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
4.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.3	SATZUNGEN	6
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
5.1	NUTZUNG/VERKEHR	8
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	11
7	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
7.1	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.2	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN	13
7.3	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN	13
7.4	VERKEHRSFLÄCHEN	14
7.5	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
7.6	IMMISSIONSSCHUTZ	14
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	16
8.1	WASSERVERSORGUNG	16
8.2	ABWASSER	16
8.3	STARKREGENVORSORGE	17
8.4	STROMVERSORGUNG	17
8.5	FORST	18
8.6	GEOLOGIEDATENGESETZ (GEOLDG)	18
9	BODENORDNUNG	18
10	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	18
10.1	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER	18
10.2	STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD	18
11	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	20
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	23
C. GRÜNNORDNERISCHE UND LANDESPFLLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	23
D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	23

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Kirchweiler beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Kissen/Dauner Heck“.

Der Bebauungsplan „Auf dem Kissen/Dauner Heck“ soll für den östlichen Teil der Ortsgemeinde Kirchweiler im Bereich des vorgesehenen Plangebietes zwei aneinandergrenzende Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB (Satzung „Dauner Straße“ vom 25.11.1988 und Satzung „Auf dem Kissen“ vom 27.04.1999) ablösen.

Planerisches Leitziel der Ortsgemeinde ist dabei die Erhaltung und Wahrung des dörflichen und historisch gewachsenen Charakters sowie der die Dorfstruktur prägenden Nutzungsarten.

Das Plangebiet ist durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Freibereichen geprägt, die ursprünglich als landwirtschaftliche Betriebe genutzt wurden. Die landwirtschaftlichen Höfe werden mittlerweile vornehmlich zum Wohnen genutzt, was zu einem Verlust der dörflichen Identität führt. Dem soll mit den Festsetzungen im Bebauungsplan entgegengewirkt werden, was zu einer Rechtfertigung der Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB führen soll. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung soll in Teilbereich I ein Allgemeines Wohngebiet und in Teilbereich II ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes soll auch die endgültige Herstellung der Wohnstraßen sein. Dem Bebauungsplan liegt die Straßenplanung der Stratec GmbH aus Wittlich zugrunde. Die Wohnstraßen, insbesondere auch die Straße „Auf dem Kissen“ sollen erstmalig und endgültig auf Basis der Straßenplanung hergestellt werden.

Die Straßen im Plangebiet dienen der Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs. Überörtliche Straße ist die K 36 nach Hinterweiler. Über die Dauner Straße besteht eine Anbindung an die L 28. Vor diesem Hintergrund sollen die Verkehrsanlagen dimensioniert werden. Insbesondere soll der Einmündungsbereich „Auf dem Kissen/K 36“ verbreitert werden. Zur Verbesserung des Ein- und Ausfahrens soll eine vorhandene Fahrbahneinengung auf der K 36 zurückgebaut werden. Im direkten Einmündungsbereich soll eine Verbreiterung zulasten der Grundstücke der beiden Anlieger erfolgen, um die Verkehrssicherheit zu garantieren. Im Bereich zwischen der Aufweitung und der nächsten Abbiegung soll keine Aufweitung erfolgen, da nur eine relativ geringe Verkehrsdichte erwartet wird. Dadurch sollen die Grundstücke der Anlieger geschont und die Herstellungskosten reduziert werden. Die direkte Anbindung an die K 36 soll zu einer Entlastung des Ortskerns führen, weshalb die Anbindung beibehalten werden soll.

Weiterer zentraler Punkt der Planung ist die Herausnahme des Wegs Nr. 114, Flur 6 und des Wegs Nr. 56, Flur 9 aus dem Erschließungskonzept. In beiden Bereichen besteht zwar die Mög-

lichkeit der Bildung weiterer Baugrundstücke, allerdings wurde nach Verneinung eines Erschließungsinteresses seitens der Anlieger die Erschließung zeichnerisch und textlich ausgeschlossen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Die Ortsgemeinde Kirchweiler hat während der Sitzung am 20.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die Ergänzungssatzungen vom 25.11.1988, (Satzung „Dauner Straße“, Plan-Nr. 3), und die Ergänzungssatzung vom 27.04.1999, („Auf dem Kissen“, Plan-Nr. 2) der Ortsgemeinde.

Bauleitpläne sind aufzustellen, wenn und soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Maßstab für die Befugnis zur Aufstellung von Bebauungsplänen stellt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dar. Dabei besteht ein Gestaltungsspielraum der Bauleitplanung in den Grenzen des Erfordernisses der Bauleitplanung.

Besteht jedoch ein objektiv funktioneller Zusammenhang zwischen den Bauleitplänen und der städtebaulichen Entwicklung, so ist dies ausreichend. Hier ergibt sich aufgrund der Straßenplanung durch das Planungsbüro Stratec GmbH Wittlich ein städtebauliches Erfordernis für eine geordnete Erschließung. Das vom Planungsbüro erstellte Konzept sieht im Bereich der Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs Entwicklungsbedarf. Dies reicht bereits aus, um ein Erfordernis der Bauleitplanung zu begründen, da insbesondere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu erwarten sind und städtebauliche Gründe das Erfordernis der Bauleitplanung begründen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird durch vorliegende Planung nicht vorbereitet oder begründet. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter zu erkennen und es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Ortsgemeinde und überplant die angrenzenden Grundstücke der „Dauner Straße“ und der Straße „Auf dem Kissen“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle GoogleMaps

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Der regionale Raumordnungsplan Trier, Entwurf Januar 2014, sieht im Bereich der Ortsge-
meinde ein Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz und ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tou-
rismus vor.

Mit der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiete zu
erwarten. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Ab-
fallwirtschaft, Bodenschutz stellt hierzu folgendes fest:

„Von dem Bebauungsplan ist das Mineralwassereinzugsgebiet „Gerolstein, außen“ betroffen.
Das Gebiet ist größtenteils bereits bebaut. Es soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der
zwei aneinander angrenzende Satzungen ersetzt.“

BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM KISSEN/DAUNER HECK“

Eine Grundwassergefährdung ist durch den Bebauungsplan (mit Ausweisung von Wohnbau- grundstücken) zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.“

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun stellt für den Geltungsbereich Wohn- bauflächen und Mischbauflächen dar.

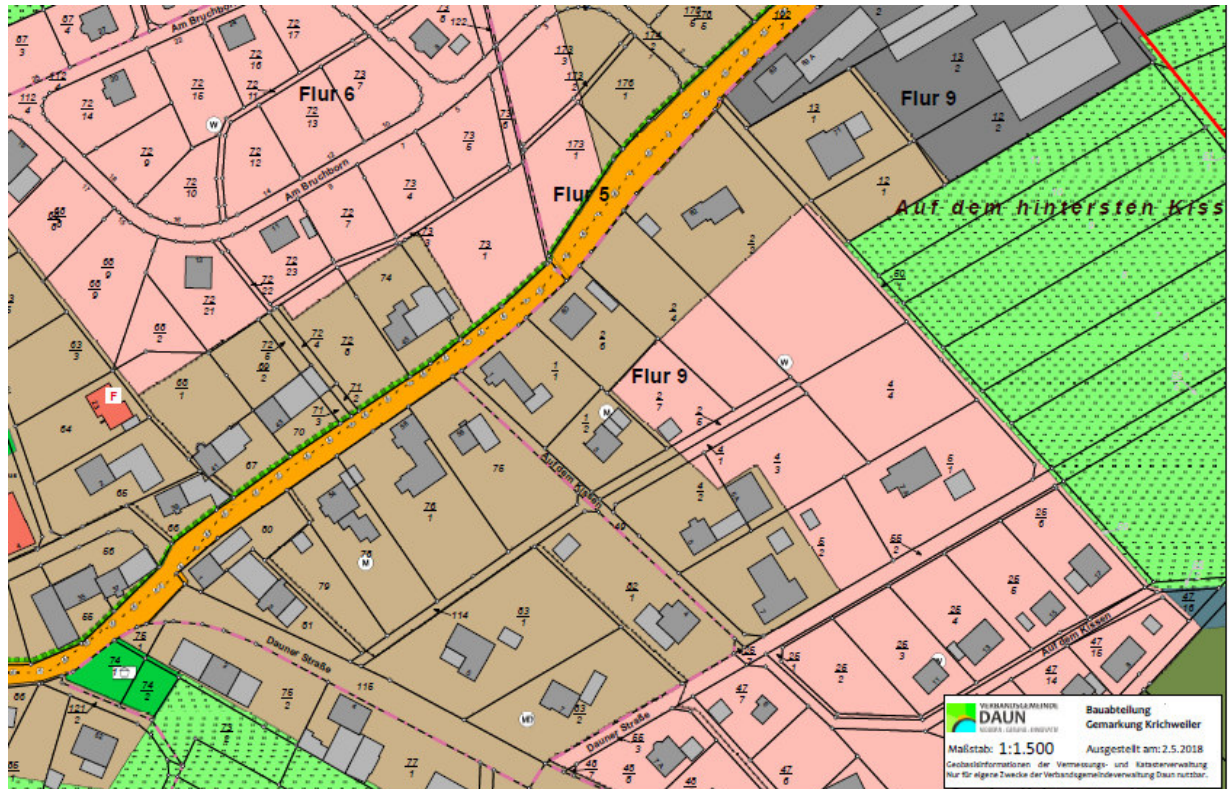


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, VG Daun

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Auf dem Kissen/Dauner Heck“ ersetzt, wie bereits dargestellt, die Satzungen im Plangebiet, wie in nachfolgender Abbildung dargestellt.

BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM KISSEN/DAUNER HECK“

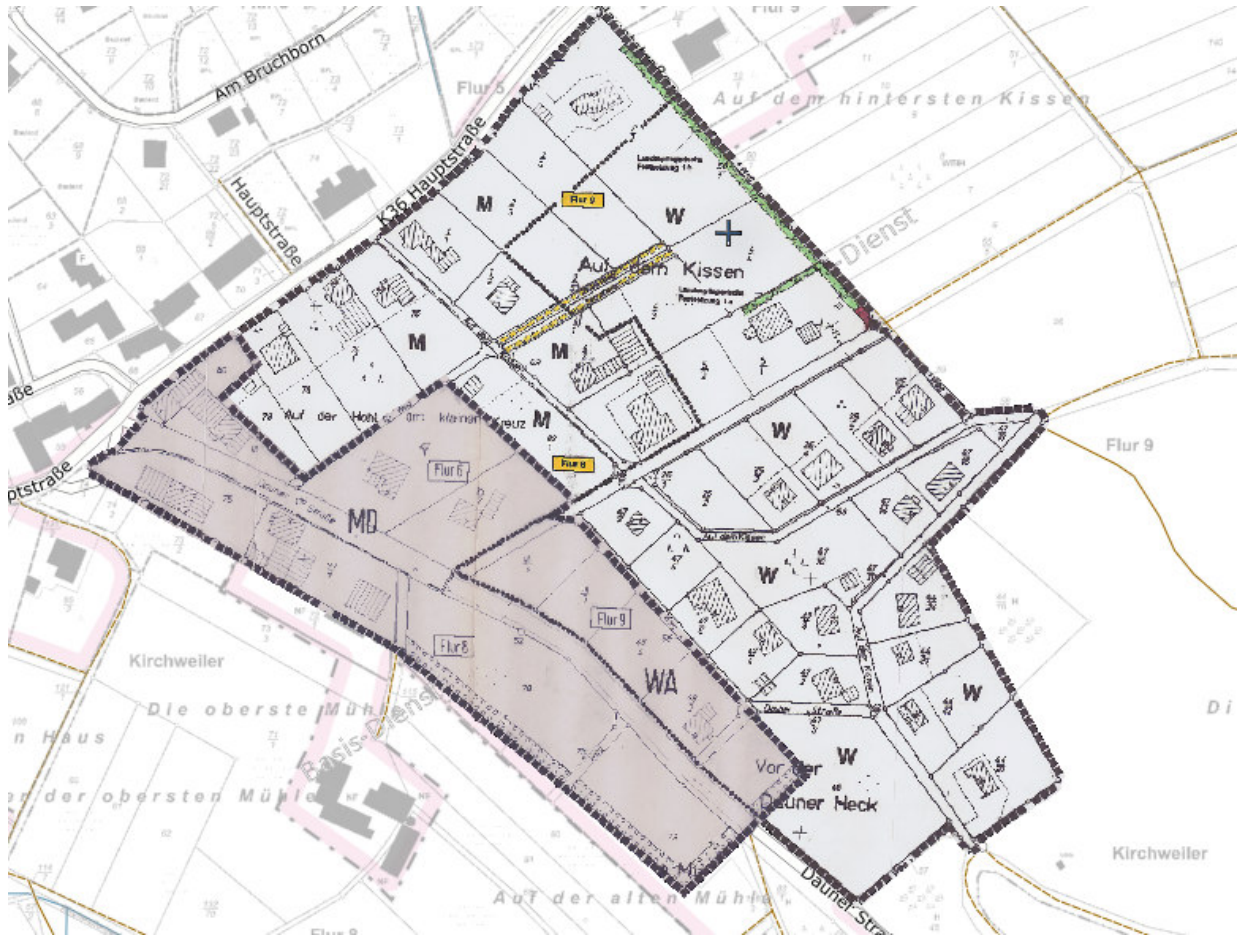


Abbildung 3: Satzungen, OG Kirchweiler

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 NUTZUNG/VERKEHR



Abbildung 4: Bereich „Auf dem Kissen“

Das Plangebiet ist durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Freibereichen geprägt. Entlang der „Dauner Straße“ und der „Hauptstraße“ befinden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit zahlreichen Nebengebäuden. Die Zahl der Vollgeschosse liegt überwiegend bei zwei Vollgeschossen. Die Gebäude weisen in der Regel Satteldächer oder sonstige geneigte Dächer auf. Im Bereich des ehemaligen Wochenendplatzes sind auch Flachdächer vorhanden. Die Formensprache der Gebäude wurde im Laufe der Zeit verändert und weist auch moderne Bauformen in Form von Walmdächern auf. Die Wohnstraßen sollen nunmehr endgültig hergestellt werden.

Dem Bebauungsplan liegt die Straßenplanung des Planungsbüros Stratec GmbH – Wittlich zugrunde. Das Planungsbüro hat die Planungen auf der Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) erstellt. Die Ausgestaltung der Knotenpunkte und Querschnitte ist erforderlich, um den Belangen des Brandschutzes und der Müllabfuhr Rechnung zu tragen.

BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM KISSEN/DAUNER HECK“

Das Planungsbüro Stratec, Wittlich sieht für das Plangebiet eine an den Bedarf angepasste Straßenplanung erstellt. Dabei sind Regelquerschnitte von 4,0 bis 6,56 m breite vorgesehen. Die Straßen sind in der Regel einseitig geneigt und mit 2-zeiligen Schrägrinnen oder 3-zeiligen Muldenrinnen konzipiert.

Die Planung ist im Bebauungsplan vollinhaltlich berücksichtigt. Neben den erforderlichen Auf- und Abtragsflächen sind auch die vorgesehen geplanten Winkelstützwände in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Diese haben Höhen von H=55 bis 80 cm. Die Details gehen aus der genannten Straßenplanung hervor.

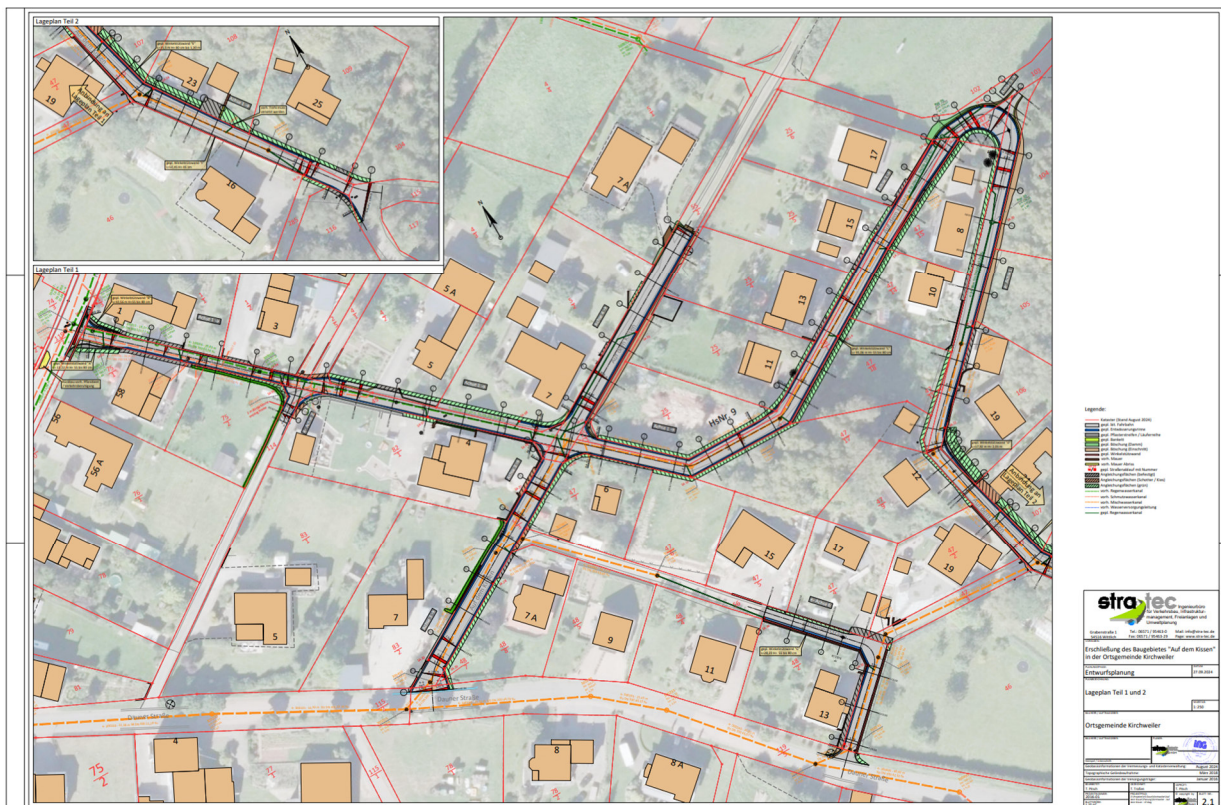


Abbildung 5: Straßenplanung, Stratec, Wittlich

Die Straßen im Plangebiet dienen der Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs. Überörtliche Straße ist die K 36 nach Hinterweiler. Über die Dauner Straße besteht eine Anbindung an die L 28. Vor diesem Hintergrund sollen die Verkehrsanlagen dimensioniert werden.

Der Einmündungsbereich „Auf dem Kissen“ / K36 ist durch Gartenmauern und eine schmale Straße geprägt und entspricht in ihren Verkehrsbeziehungen/ und Sichtverhältnissen nicht den Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse soll der Einmündungsbereich nach den Empfehlungen der RAST 06 hergestellt werden. Zur Erleichterung des Ein- und Ausfahrens wird eine vorhandene Fahrbahneinengung auf

der K 36 zurück gebaut. Im direkten Einmündungsbereich ist zu Lasten der jeweiligen Anliegergrundstücke eine geringfügige Aufweitung erforderlich, um den Belangen der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen. Im Bereich zwischen der Aufweitung bis zur nächsten Abzweigung wird eine relativ geringe Verkehrsdichte erwartet. Zur Bewältigung wird eine einbahnige Straße als ausreichend angesehen. Dies rechtfertigt nach Ansicht der Planungsträgerin die Herstellung innerhalb der dort vorhandenen Breite, wodurch eine weitere Inanspruchnahme der Anliegergrundstücke vermieden (und Herstellungskosten gemindert) werden kann. Die Verkehrsteilnehmer können „auf Sicht“ fahren. Im Sinne einer bedarfsgerechten Optimierung der Verkehrsbeziehungen bietet sich die direkte Anbindung an die K 36 an, durch die zum einen eine Beruhigung des innergebietlichen Verkehrs und im Weiteren eine Entlastung des Ortskerns stattfindet (oder erwartet werden kann). Ein Verzicht auf diese Anbindung würde den Bemühungen der Planungsträgerin eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erreichen zuwiderlaufen und bietet in diesem Sinne keine Option.

Die Erschließung beidseits des Weges Flur 6, Nr. 114 ist über vorhandene bzw. vorliegend geplante Verkehrsanlagen gesichert. Da in diesem Bereich aufgrund der Grundstückssituation die Bildung weiterer Baugrundstücke möglich wäre, wurde durch die Planungsträgerin - im Wege einer Anliegerversammlung - ein dahingehendes Erschließungsinteresse bei den Eigentümern abgefragt. Diese haben in der Mehrzahl kein dahingehendes Interesse bekundet und sich gegen eine dort mögliche weitere Erschließung ausgesprochen. Da in diesem Sinne keine zusätzliche Verfügbarkeit von Bauland zu erwarten ist, wird auch seitens der Planungsträgerin die Notwendigkeit der verkehrlichen Erschließung nicht gesehen. Darüber hinaus ist in diesem Weg auch keine Infrastruktur, wie Kanal-, Wasserleitungen etc. vorhanden. Diese müsste mitverlegt werden und führt zu zusätzlichen unverhältnismäßigen Vorhaltekosten für die Gemeinde. Die Parzelle 75/2 wird über die Planstraße „Auf dem Kissen“ erschlossen.

Die Planungsträgerin hat sich deshalb für diese Festsetzung entschieden, um damit deutlich zu machen, dass hier ein objektives Erschließungserfordernis nicht gesehen wird, weil die angrenzenden Grundstücke anderweitig erschlossen sind. Die damit verbundene geringere Versiegelung von Flächen und der gleichzeitige Schutz der Allgemeinheit vor dem erhöhten beitragsfähigen Aufwand stellt einen erheblichen öffentlichen Belang dar.

Es wäre nicht effektiv und würde gegen den Grundsatz verstoßen, die Allgemeinheit vor nicht notwendigen Kosten zu schützen, die Wege zu erschließen, obwohl kein objektives Erschließungsinteresse besteht und auch gemeindlich keine Notwendigkeit einer weiteren Bebauung gesehen wird. Dazu kommt, dass der Weg Nr. 114, wie dargestellt, über keinerlei Infrastruktur verfügt und es daher zu weiteren Vorhaltekosten durch die Gemeinde kommen würde.

Der Weg 114 und der Weg 56 (Teilbereich) dient der Pflege und Unterhaltung der angrenzenden Garten- und Grünflächen.

Analog verhält sich die Situation beim Weg Flur 9 Nr. 56, dem nur eine untergeordnete Verkehrsbedeutung zugeschrieben wird. Die in den 1960er Jahren errichteten und auf eine straßenmäßige Erschließung grundsätzlich angewiesenen Grundstücke werden in der Planung durch Schaffung einer öffentlichen Verkehrsfläche beginnend ab der Dauner Straße bis zum erschließungsrechtlich erforderlichen Teilbereich berücksichtigt. Im weiteren Verlauf wird der Weg Nr. 56 als Wirtschaftsweg fortgeführt. Ein Erschließungsinteresse der betroffenen Grundstückseigentümer wurde mit negativem Ergebnis abgefragt. Vor diesem Hintergrund wird eine Verwirklichung zunächst – nicht zuletzt auch aus Kostengründen – zurückgestellt.

An den Anwesen Dauner Straße 12 und 14 wird der seitliche Stichweg soweit als öffentliche Verkehrsfläche verlängert, damit für diese Anwesen die straßenmäßige Erschließung gesichert ist.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

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

- Erhaltung des ortsbildprägenden Gesamtgefüges,
- Herstellung der Verkehrsanlagen.

7 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Teilbereich I des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für unzulässig erklärt. Insbesondere Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden 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).

Im Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Auch hier gilt, dass für die unzulässigen Nutzungsarten die Standortvoraussetzungen nicht erfüllt sind und der Flächenbedarf sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung stehen.

In einem „Dörflichen Wohngebiet“ sind auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe samt dazugehöriger Wohnungen allgemein zulässig, § 5a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. In dem Plangebiet befindet sich nur noch ein einziger landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, sodass auch von dessen weiterer Zulässigkeit auszugehen ist.

Das dörfliche Wohngebiet wird festgesetzt, um auch zukünftig die planungsrechtliche Zulässigkeit des im Gebiet noch vorhandenen Landwirtschaftsbetriebs zu gewährleisten. Dieser könnte in einem Mischgebiet nur auf den Bestandsschutz gesetzt werden, ggf. ergänzt um Regelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

Die Erforderlichkeit der Veränderung (Mischgebiet wird zu dörflichem Wohngebiet) wird nicht mit der Herstellung von Verkehrsanlagen begründet, sondern damit, dass der dörfliche Charakter der Siedlung gewahrt bleiben soll. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist von einem weiten Ermessensspielraum geprägt. Dafür reicht es bereits aus, das städtebauliche Planungsinteresse zu konkretisieren.

Die in § 5a Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO genutzten Begrifflichkeiten sind zu unterscheiden.

In der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 20.06.2023, 4 CN 7/21 macht dieses auf die inkongruente Nutzung der Begrifflichkeiten aufmerksam. In Abs. 1 soll das dörfliche Wohngebiet der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dienen, in Abs. 2 Nr. 2 wird die allgemeine Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe bejaht.

Im Rahmen der Auslegung des Begriffes der Nebenerwerbsstelle soll in diesem Zusammenhang wegen des Bezugs zu § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gerade nicht auf die Betriebseigenschaft verzichtet werden dürfen. Der Begriff soll damit anders zu verstehen sein, als der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nämlich im Sinne des Nebenerwerbsbetriebs. Es muss eine landwirtschaftliche Produktion gegeben sein, die bei entsprechender Organisation und Nachhaltigkeit und einer beständigen Teilnahme am Marktgeschehen als „betrieblich“ eingestuft werden kann (Hornmann, BeckOK BauNVO, Spannowsky/Hornmann/Kämper, § 5a, Rn. 96).

7.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

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

In Abhängigkeit zu der Größe des Grundstückes soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für den Teilbereich WA eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 und für den Teilbereich MDW eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit ausreichendem Grünanteil gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

7.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

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. Gleichzeitig verhindern die Baufenster eine weitere Nachverdichtung in die unbedingt freizuhaltenden Blockinnenbereiche mit ihren großzügigen Grünflächen. Damit wird auch positiv auf das Stadtklima eingewirkt.

Insgesamt bedeuten die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, dass die Bestandsbebauung und geplanten An- und Umbauten, sich an den Bestand anlehnen und in die Umgebungsbebauung einfügen.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Diese Festsetzung unterstützt das o.g. Ziel.

7.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Die Festsetzung zum erforderlichen Stauraum wurde unter anderem getroffen, um den ruhenden

Verkehr zu lenken und weitestgehend das wilde Parken im Straßenraum zu vermeiden. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) dagegen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Praxis zeigt, dass gerade Gartenhäuser in der Regel am Grundstücksende errichtet werden. Dem wollte die Gemeinde Rechnung tragen.

7.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrsflächen wurden in Anlehnung an den Bestand bzw. die Planung festgesetzt. Die Rückenstütze aus den Straßenbordanlagen sowie die Fundamente der Straßenlampen und die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Böschungen sind auf den Privatgrundstücken zulässig.

7.5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

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.

7.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurden schalltechnische Untersuchungen zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch den Gewerbebetrieb vom Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies, Boppard, durchgeführt. Hierbei wurde die DIN 18005 und die TA Lärm beachtet. Ein weiterer Bestandteil der Untersuchung sind die Verkehrsgeräusche der unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Kreisstraße (Hauptstraße) und der im Süden, in einem etwas größerem Abstand vorhandenen Landesstraße L28. Die Betrachtung und Bewertung erfolgt nach der DIN18005 in Verbindung mit der RLS-19.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Im Zusammenhang mit der Verkehrsgeräuschsituation wird der zulässige Tagesorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) bzw. eines Dörflichen Wohngebietes von 60 dB(A) ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet unterschritten. Zur Nachtzeit kommt es im nordwestlichen Plangebietsbereich zu Überschreitungen von ca. 9 m (ab Plangebietsgrenze) der geltenden Orientierungswerte eines Dörflichen Wohngebietes von 50 dB(A). Der Nachtorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 45 dB(A) wird im relevanten Plangebietsbereich unterschritten.

Die Rasterlärmkarten im Zusammenhang mit der Gewerbebegehräuschsituation zur Tageszeit zeigen, dass der zulässige Tagesorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) für ein Dörfliches Wohngebiet im gesamten Plangebiet weit unterschritten wird.

In Bezug auf die maximal zulässigen Spitzenwerte sind zur Tageszeit ebenfalls in dem Allgemeinen Wohngebiet bzw. Dörflichen Wohngebiet (85 dB(A)) bzw. 90 dB(A)) keine Überschreitungen durch den Gewerbebetrieb zu erwarten (siehe Anhang 6.1 bis 6.3 des Gutachtens).

Lösungen zur Verbesserung der Geräuschsituation sind detailliert in Kapitel 4 des Gutachtens beschrieben und werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

In Bezug auf die Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation gestalten sich aktive Maßnahmen aufgrund der geringen Überschreitungen (ca. 3 dB) und den bereits bebauten Grundstücken als schwierig. Daher wird die verkehrsabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und Außenwohnbereiche sowie Schutzabständen (planerische Maßnahmen) und passive Maßnahmen (maßgeblicher Außenlärmpegel) empfohlen.

Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz der Innenwohnbereiche kann den Anhängen 7.1 und 7.2 (Lärmpegel II bis IV) entnommen werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der damit schwierigen Umsetzung der empfohlenen aktiven Schallschutzmaßnahmen, hat die Ortsgemeinde sich dafür entschieden die im Gutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festzusetzen.

Es werden im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Detailliert können die Anforderungen an die Außenbauteile nur bestimmt werden, wenn die genauen Flächen der jeweiligen Außenbauteile (z. B. Fenster, Wände) und die Raumgröße der schutzbedürftigen Räume festliegen.

Die Anhänge 7.1 und 7.2 zeigen stockwerksbezogen die maßgeblichen Außenlärmpegel mit Zuordnung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maße der Außenfassaden (Wände, Fenster, Dächer) für den Prognose-Planfall für das Allgemeine Wohngebiet und Dörfliche Wohngebiet in Form von Lärmkarten. Wie diese zeigen, liegen im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV vor.

Bei einer späteren Bebauung des Plangebietes sind durch abschirmende Effekte von Gebäuden oder Abschirmkanten geringere Lärmpegel an den zu den Lärmquellen abgewandten Fassaden zu erwarten. Das Maß der Verbesserung und die dadurch resultierenden geringeren Anforderungen können bei Kenntnis der Planung im Rahmen eines Einzelnachweises überprüft und dargestellt werden.

Schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen

In Bereichen, in denen die Vorsorgewerte (49 bzw. 54 dB(A) nachts für ein WA bzw. MDW) der 16. BImSchV überschritten werden (gilt für die Nachtzeit), sollten in den Schlafräumen schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen eingebaut werden, da der erforderliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern erreicht wird.

Die Ergebnisse dieser Prognose beziehen sich ausschließlich auf die hierin angegebenen Randbedingungen wie Betriebsbeschreibung und Emissionsansätze.

Bei Beachtung der unter Abschnitt 4 genannten Maßnahmen in Bezug auf die Verkehrsgeräuschsituation, ist das Planvorhaben realisierbar.

Die Einzelheiten gehen aus dem Gutachten des Büros hervor.

BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM KISSEN/DAUNER HECK“

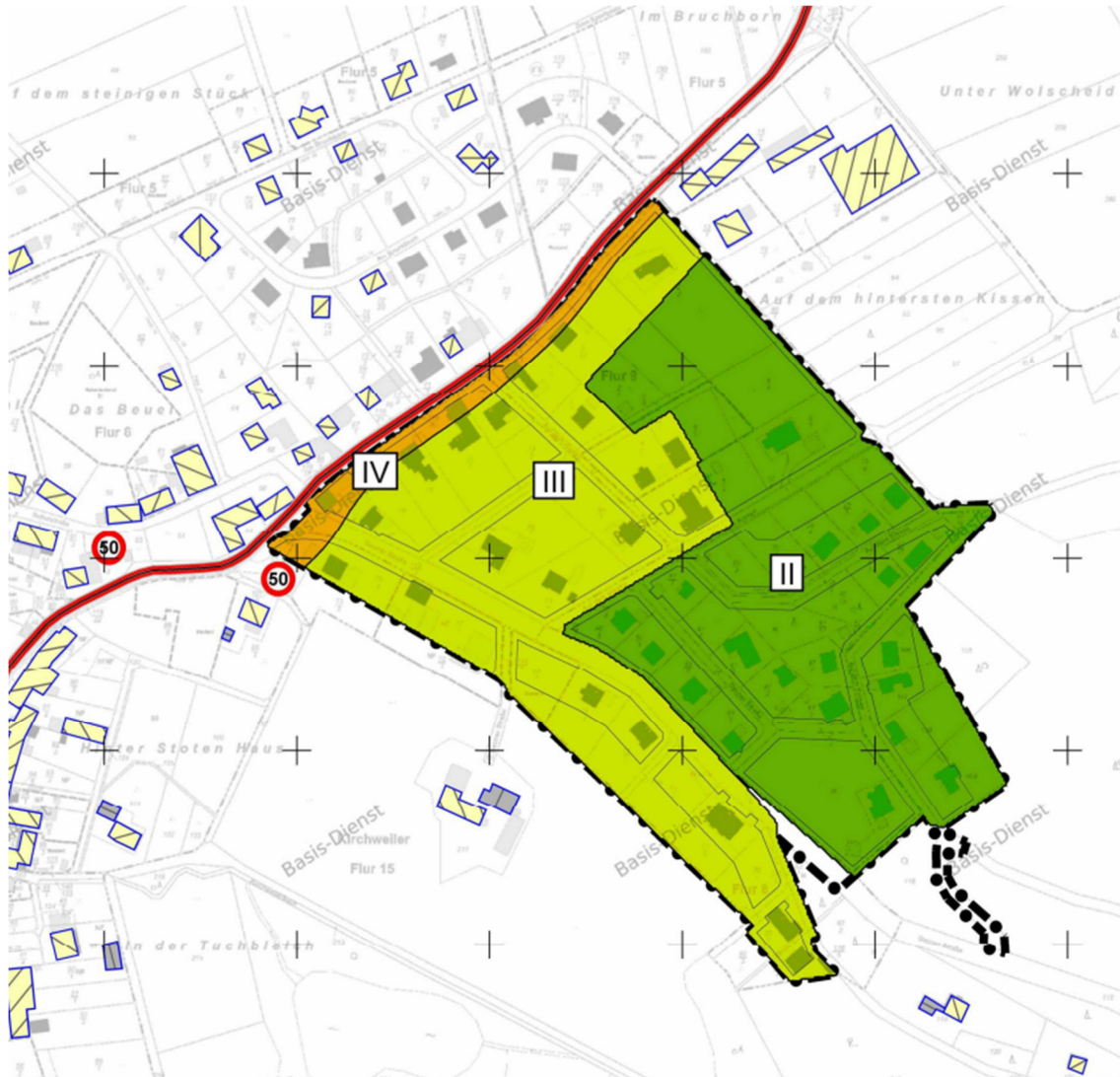


Abbildung 6: Schalltechnisches Gutachten im bauleitplanerischen Verfahren in Kirchweiler, Pies, Boppard, Anhang 7.2

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung (sowohl quantitativ, qualitativ und versorgungs-drucktechnisch) einschließlich Brandschutz ist durch Anschluss der Trink- und Löschwasserversorgung an das Wasserversorgungsnetz der Ortsgemeinde gesichert.

8.2 ABWASSER

Die Abwasserentsorgung ist durch die bestehende Kanalisation gesichert.

8.3 STARKREGENVORSORGE

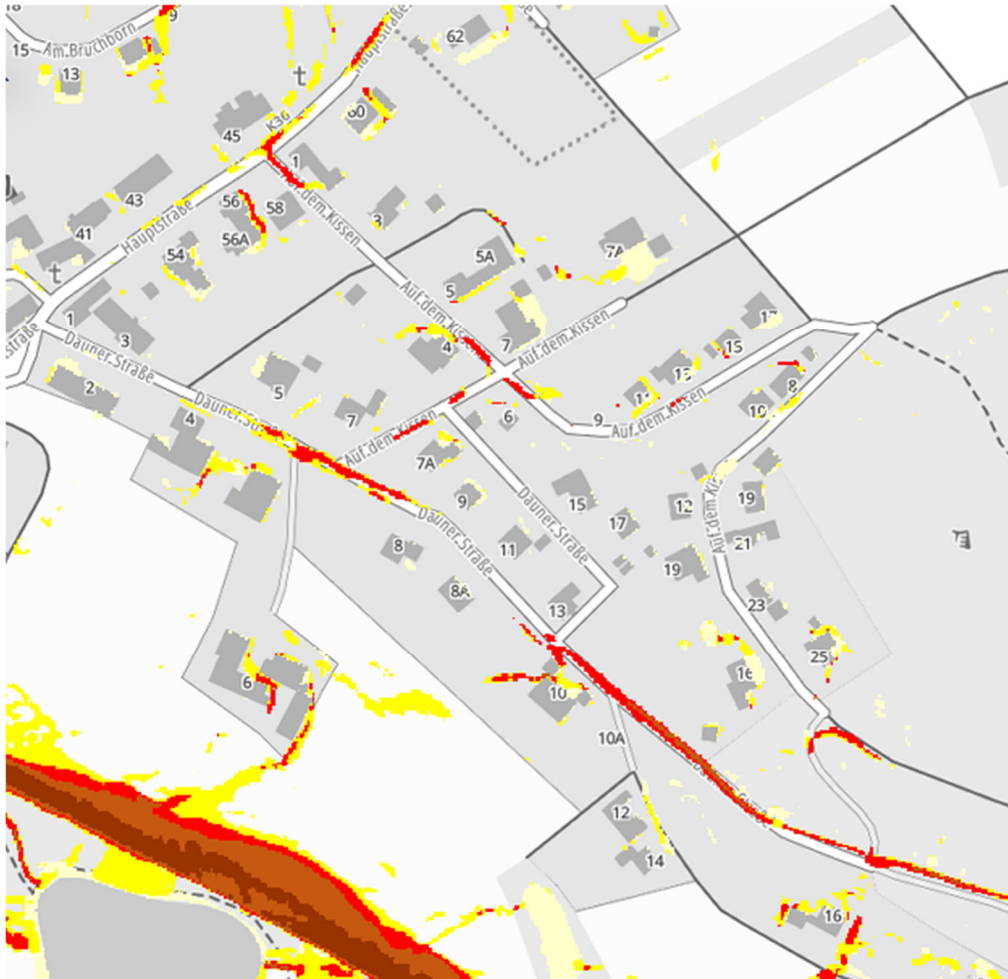


Abbildung 7:
Ausschnitt
aus der Sturz-
flutgefahren-
karte, Quelle:
[https://was-
serportal.rlp-
um-
welt.de/aus-
kunftssys-
teme/sturzflut-
gefahrenkar-
ten/sturzflut-
karte](https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte)

Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz zeigt nach außergewöhnlichen Starkniederschlägen ($> 40 \text{ l/m}^2$ in einer Stunde) einen Abfluss von Oberflächenwasser entlang der Dauner Straße; tieferliegende Gebäude südlich der Straße sind potentiell gefährdet, wenn Oberflächenwasser von der Straße auf die Grundstücke fließt.

Neubauten sollten deshalb in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden.

Auch ergeben sich Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregereignisse aus den gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz für jede Privatperson.

Die gefährdeten Bereiche sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

8.4 STROMVERSORUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist sichergestellt.

8.5 FORST

Einige Grundstücke unterschreiten den normalerweise einzuhaltenden Mindestabstand zum Waldrand (30 m). In diesen Fällen ist sicherzustellen, dass die angrenzenden Waldeigentümer nicht dafür haften, wenn von ihren Grundstücken Bäume in Richtung des Plangebietes fallen. Dies betrifft insbesondere den zukünftigen Bauherren der Parzelle 4/4 in Flur 9 der Gemarkung Kirchweiler, hier grenzt das Waldgrundstück, Parzelle 95, Flur 15, Gemarkung Kirchweiler, an. Hier wird der Abschluss einer Haftungsverzichtserklärung empfohlen.

8.6 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 enthalten die LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

9 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen werden im Zuge der Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlich.

10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

10.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER

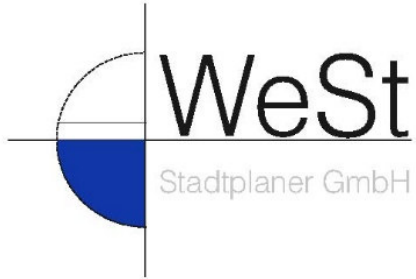
Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

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.

BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM KISSEN/DAUNER HECK“

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Kirchweiler durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, November 2024

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Kirchweiler
Kirchweiler, den

.....
Rainer Berlingen
Ortsbürgermeister

11 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Teilbereich I des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Im Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein **Dörfliches Wohngebiet** gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**Höhe baulicher Anlagen**

Gebäudehöhe WA 1 und MI = max. 11,00 m.

Gebäudehöhe WA 2 = max. 9,00 m.

Begriffsdefinitionen:

Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,0 m für den Teilbereich WA 2 und 11,0 m für die Teilbereiche WA 1 und MI nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

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

eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,0 m bzw. 9,0 m erreichen.

4. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Teilbereich I auf **0,4** und im Teilbereich II auf **0,6** festgesetzt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagenvorderkante muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

7. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die Böschungsflächen zur Herstellung des Straßenkörpers sind der Planzeichnung zu entnehmen.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „WW“ wird als Wirtschaftsweg festgesetzt.

Die Rückenstütze aus den Straßenbordanlagen sowie die Fundamente der Straßenlampen und die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Böschungen sind auf den Privatgrundstücken zulässig.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche festgesetzt. Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die 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 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.

In Bereichen, in denen die Vorsorgewerte (49 bzw. 54 dB(A) nachts für ein WA bzw. MDW) der 16. BImSchV überschritten werden (gilt für die Nachtzeit), sollten in den Schlafräumen schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen eingebaut werden, da der erforderliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern erreicht wird.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

1. Gestalterische Festsetzungen § 88 Abs1 Nr. 1 LBauO

1.1. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Für Gebäude mit Fremdenbeherbergung beträgt die Mindestanforderung 1,0 Stellplätze, Carports oder Garagen pro Ferienwohnung und pro Gästezimmer.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533, Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. MASSNAHMEN

1.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Sollten Gebäude abgerissen werden oder Bäume gefällt werden, muss eine vorherige Kontrolle auf Quartiere (z.B. Fledermauswochenstuben) durch eine fachkundige Person erfolgen
- V4 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
- V5 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V8 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V9 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V10 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V11 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

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. eines 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) 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

BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM KISSEN/DAUNER HECK“

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.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Aufgestellt
Ortsgemeinde Kirchweiler
Kirchweiler, den2024

.....
Rainer Berlingen
Ortsbürgermeister