

# Bebauungsplan „Unterm Kirchhof“ der Ortsgemeinde Pluwig und Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnkulturhof Pluwig“

Verfahren gemäß § 13b BauGB in Kombination mit § 12 BauGB  
„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	4
1.1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass .....	4
1.2. Planverfahren .....	4
2. Bestandssituation .....	6
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	6
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	6
2.3. Bestehende Erschließung .....	6
2.4. Planungsrechtliche Situation .....	6
2.4.1. Landesentwicklungsprogramm .....	6
2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP) .....	7
2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne .....	8
2.4.5. Immissionsschutz .....	8
2.4.6. Schutzgebiete/-objekte .....	9
2.5. Grundstücksverfügbarkeit .....	9
2.6. Bestandsleitungen .....	10
3. Planungskonzeption .....	11
3.1. Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan .....	11
3.2. Planung .....	11
3.2.1. Teilbereich Angebotsbebauungsplan .....	11
3.2.2. Teilbereich Vorhaben- und Erschließungsplan .....	13
3.3. Wasserver- und –entsorgung .....	13
3.3.1. Schmutzwasserentwässerung .....	14
3.3.2. Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	14
3.4. Elektrische Versorgung .....	15
3.5. Grünordnung .....	15
3.6. Archäologie .....	16
4. Begründung der Planinhalte .....	16
4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	16
4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	17
4.2.1. Grundflächenzahl .....	17
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen .....	17
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse .....	20
4.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	20
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	21
4.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	21
4.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	21
4.7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	22

4.8. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	22
4.9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	23
4.10. Versorgungsfläche .....	23
4.11. Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	23
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) .....	28
5.1. Fassadengestaltung .....	29
5.2. Dachgestaltung .....	29
5.3. Veränderungen der Geländeoberfläche.....	30
5.4. Grundstückseinfriedungen.....	30
5.5. Plätze für Restmüll- und Wertstoffbehälter .....	30
5.6. Vorgartenbereiche.....	30
6. Hinweise und Empfehlungen.....	31
6.1. Schutz des Bodens .....	31
6.2. Baugrunduntersuchungen .....	31
6.3. Bodendenkmalpflegerische Belange .....	31
6.4. Schutz von Pflanzenbeständen .....	31
6.5. Herstellung von Pflanzungen.....	31
6.6. Altlasten .....	31
6.7. Telekommunikationsleitungen .....	32
6.8. Radon .....	32
6.9. Innergebietlicher Lärmschutz.....	34
6.10. Archäologie .....	34
6.11. Starkregenereignisse.....	34
7. Umweltbelange .....	34
8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	35
9. Kosten der Planung / Durchführungsvertrag für den VEP-Bereich.....	35

## 1. Einleitung

---

### 1.1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Pluwig ein Baugebiet mit rd. 11 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Dies erfolgt in Kombination mit der Entwicklung eines sog. Wohnkulturhofs durch einen privaten Vorhabenträger.

Für den Bereich des Wohnkulturhofes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP-Verfahren gemäß § 12 BauGB) bezogen auf das Plangrundstück mit einem Investor, der als Eigentümer der Liegenschaft künftig als Vorhabenträger im Plangebiet auftritt, aufgestellt werden. Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans „Unterm Kirchhof“ mit der Angebotsplanung für 11 Baugrundstücke. Die Kombination der zwei Planungen in einem Gesamtgeltungsbereich ist möglich, auch wenn das Baugesetzbuch dies nicht explizit aufführt.

Der in der Ortsgemeinde bestehende Bedarf nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Hierzu soll im Nordosten der Ortslage, in Verlängerung der Straßen Am Johannesburg und Auf Steinisch eine Ergänzung im Ortsgrundriss zum Kreuzgarten hergestellt werden, um so Bauwilligen Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Der Wohnkulturhof, als vorhabenbezogener Teil der Planung, stellt ein Mehrgenerationenwohnprojekt mit 14 Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen (u. a. Versammlungsraum und Co Working) dar.

Die grundsätzliche Eingliederung in den Ortsgrundriss ist gegeben, auch wenn das Baugebiet in einem noch unbebauten Bereich liegt.



Abbildung 1: Luftbild der OG Pluwig mit Kennzeichnung des Bereiches für eine Neubebauung (Quelle Luftbild: Lanis, 22.06.2021)

### 1.2. Planverfahren

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Außenbereich. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB. Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Die bauplanungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Umsetzung des konkreten Vorhabens sowie zur Ausweisung weiterer Baugrundstücke sind zu schaffen.

Für die Bauleitplanung erfolgt ein Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB ist zulässig, denn die Anforderungen des § 13b i. V. m § 13a BauGB werden erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b Satz 1 BauGB).
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB) – westlich liegt das Baugebiet „Spatelweg“, südwestlich der Friedhof der durch das Plangebiet auf der östlichen Seite gefasst wird, und südlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Es besteht zwar durch den Friedhof ein gewisser Abstand zwischen dieser Bestandsbebauung sowie der geplanten Grundstücke, dennoch ist eine Umschließung des Plangebietes durch Bebauung nicht zu negieren.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2022 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).

Ein beschleunigtes Verfahren muss ausgeschlossen werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Auch das ist vorliegend nicht der Fall, da die KO-Kriterien des § 13a BauGB durch die vorgesehene Planung nicht erfüllt werden. Entsprechend kann ein beschleunigtes Verfahren Anwendung finden. Unabhängig zur Bauleitplanung ist jedoch der allgemeine Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten, da dieser als eigenständiges Verfahren vollzogen werden muss. Dieses kann nicht durch andere Verfahren ersetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt auch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnkulturhof Pluwig“ gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag. Demnach kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist unter Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dies ist erfolgt. Im Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, die

der Vorhaben- und Erschließungsplan darstellt und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **2. Bestandssituation**

---

### **2.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,68 ha. Davon umfasst der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 0,38 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

#### Flur 1:

Nrm. 895/1, 895/2 (teilw.), 896, 924/1 (teilw.), 924/2 (teilw.), 925 (teilw.), 937 (teilw.), 938/1, 938/2, 938/4, 938/5 (teilw. im Geltungsbereich des VEP), 952/6 (teilw.)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Oktober 2018 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Ruwer ausgegeben wurde.

### **2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung**

Der Großteil des Geltungsbereiches wird von Ackerfläche eingenommen.

Entlang der Plangebietsgrenze, die entlang des Friedhofs und des Bauhofs führt, verläuft ein teilversiegelter Wirtschaftsweg, der von 8 Laubbäumen flankiert wird und in die Straße Kreuzgarten mündet. Weiter vier Laubbäume befinden sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Das Plangebiet ist gänzlich unbebaut.

### **2.3. Bestehende Erschließung**

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Straße Kreuzgarten. Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über diese Gemeindestraße erfolgen. Hiervon abzweigend wird eine Planstraße in das geplante allgemeine Wohngebiet geführt. Die Gemeindestraße wird auch ostwärts bis zum Ende des Grundstückes des Wohnkulturhofs ausgebaut. Der Wohnkulturhof wird zwei Zufahrten zur ausgebauten Gemeindestraße erhalten sowie 5 Stellplätze unmittelbar an der Straße.

### **2.4. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.4.1. Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm IV bezeichnet die Lage der Gemeinde Pluwig als einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Die Ortslage wird von Flächen für den großräumig bedeutsamen Freiraumschutz umschlossen, wobei der Planbereich nicht Teil dieser Flächenausweisung ist.

### **2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier (ROP)**

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Pluwig zwar keine zentralörtliche Funktion, weist aber mit einem Grundzentrum vergleichbare Strukturen auf (gute Grundversorgung, vielfältige öffentliche und private Infrastruktur, gute ÖPNV-Anbindungen in das Oberzentrum Trier, gute IV-Verbindungen von und nach Pluwig in alle Richtungen).

Gemäß des Entwurfs zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPneu) bildet Pluwig mit Gusterath, Osburg und Waldrach ein Verbund von kooperierenden Grundzentren. Der Ortsgemeinde ist die besondere Funktion Wohnen zugeordnet.

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Nach derzeitigem Stand des ROPneu ist der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

In den Vorbehaltsgebieten ist die Bedeutung nicht abschließend beschieden worden. Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Landwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen, d. h. dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz der unterschiedlichen Funktionen zu vereinbaren sind. Bei konkreten anderen Nutzungsansprüchen ist daher im Einzelfall zu prüfen, inwieweit einer anderen Nutzung – hier einer wohnbaulichen Entwicklung - eine Priorität eingeräumt werden kann. Im Rahmen der Entscheidung für einen Standort für ein Neubaugebiet hat sich die Ortsgemeinde mit dieser Ausgangssituation befasst und den Entschluss zur Entwicklung in diesem Ortsbereich gefasst.

Alle im Geltungsbereich befindlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Per notariellem Vertrag wird die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplanes an den Wohnkulturhof veräußert.

### **2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ruwer ist das Plangebiet nicht als Siedlungsfläche dargestellt. In der Außenbereichsdarstellung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft (Flächen für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil 5% naturnaher Elemente) dargestellt.

Für das nördlich gegenüber gelegene Baugebiet „Spatelweg“ wurde der FNP Im Jahr 2013 von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche geändert.

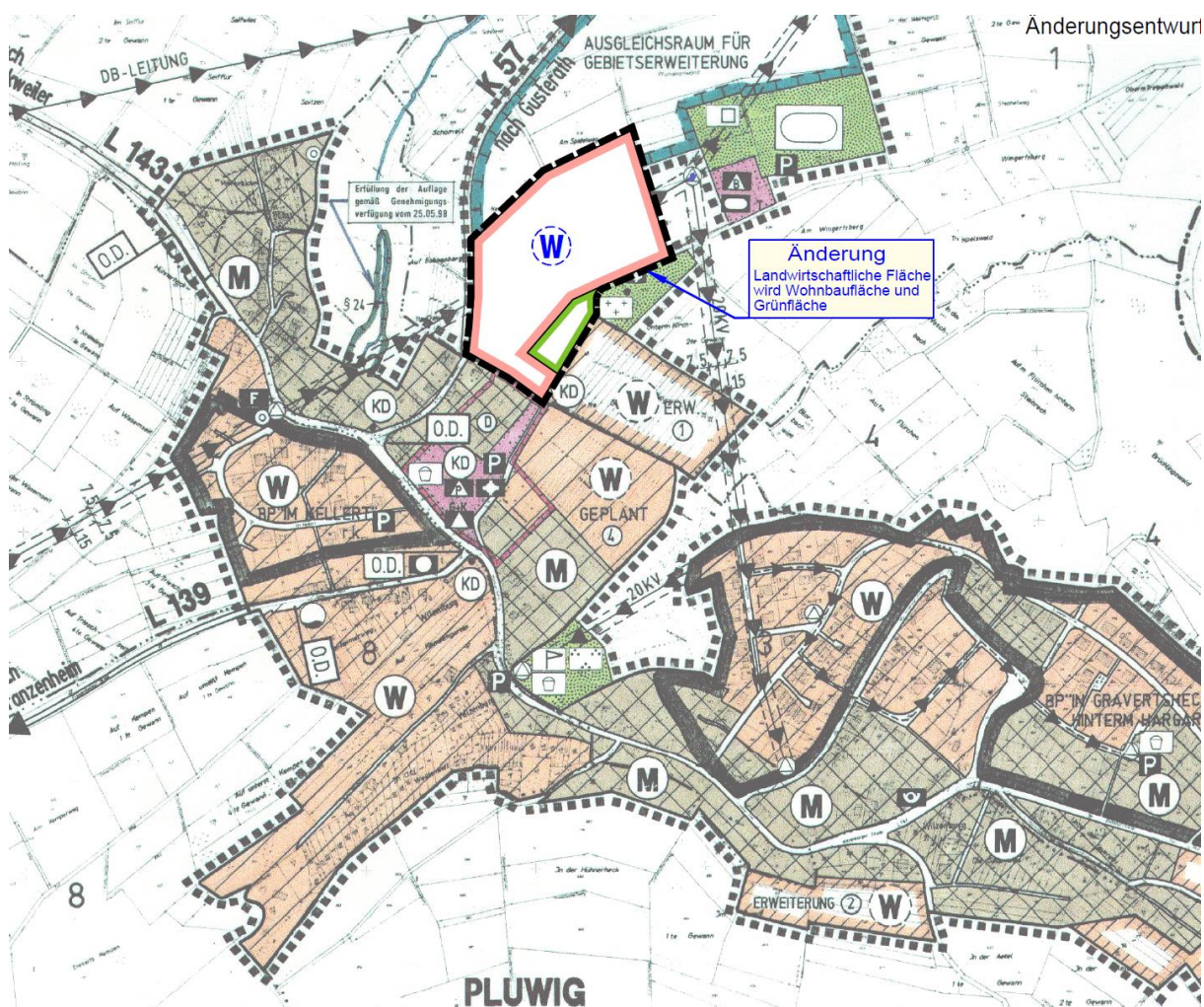


Abbildung 2: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ruwer, 3. Änderung aus dem Jahr 2013

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn das Plangebiet an bebaute Bereiche anschließt – dies ist vorliegend der Fall. Durch § 13b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert.

Der FNP wird künftig angepasst werden.

#### 2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Angrenzende Bebauungspläne liegen unmittelbar südwestlich und nordwestlich.

#### 2.4.5. Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe des Sportplatzes mit einem angrenzenden Parkplatz und einer Mehrzweckhalle soll südlich davon ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> erstellt, in der die Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung untersucht werden.

Auf dem Sportplatz, im Bürgerhaus und in der Turnhalle finden sowohl Veranstaltungen statt, die in den Anwendungsbereich der Sportanlagenlärmschutzverordnung fallen, als auch

<sup>1</sup> Vgl. Ingenieurbüro Rawa (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Unterm Kirchhof“ in Pluwig. Konz

welche, die in den Bereich Freizeitlärm einzustufen sind. Es werden jeweils die ungünstigsten Szenarien untersucht.

- Szenario 1: Sport werktags
- Szenario 2: Sport sonntags
- Szenario 3: Freizeit, Bürgerhaus
- Szenario 4: Freizeit, Turnhalle

Für die Szenarien 1 und 2 wurde die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zur Beurteilung herangezogen. Die Szenarien 3 und 4 fallen in den Anwendungsbereich der Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 06.03.2015.

Bei der Planung und bei der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt:

- Nebengebäude parallel zur Straße ohne schutzbedürftige Räume mit einer Höhe von 4 m an der Südostseite
- Keine schutzbedürftigen Räume an der Nordseite des Gemeinschaftshauses
- Verlängerung der Nordfassade des Gemeinschaftshauses in Richtung Westen (Wand mit 2,85 m Höhe)
- Wand im nordwestlichen Bereich mit einer Höhe von 2,85 m

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Rechenverfahren wurden die Beurteilungspegel und die Spitzenpegel ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten verglichen. Die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium werden bei allen vier Szenarien eingehalten. Weitere Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Die Zufahrt zum Plangebiet wird über den Kreuzgarten erfolgen. Um die Auswirkungen der Verkehrslärmzunahme beurteilen zu können, erfolgt ebenfalls eine Betrachtung des planinduzierten Verkehrs in der schalltechnischen Untersuchung. Dabei werden die Kriterien zur wesentlichen Änderung der 16. BImSchV herangezogen. Es wird ausgeschlossen, dass die Lärmvorsorgewerte überschritten werden.

#### **2.4.6. Schutzgebiete/-objekte**

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb liegen keine Schutzgebiete (Biotop nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale).

Südlich der Planfläche liegen in einer Entfernung von ca. 90 m folgende Biotop:

- Waschbach, Mittellauf (yFM6; BT-6306-0032-2009, § 30 BNatSchG).
- Weidengehölz am Mittellauf des Waschbachs westlich Pluwig (yBE1, BT-6306-0036-2009, § 30 BNatSchG).

Aufgrund der o.g. Entfernung zum Plangebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf die geschützten Biotop zu erwarten.

#### **2.5. Grundstücksverfügbarkeit**

Alle Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Gemeindeeigentum.

Per notariellem Vertrag wurde die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplanes an die Entwickler des Wohnkulturhofs veräußert.

Die anderen Flächen stehen für die Errichtung der Straßen und Wege, der Entwässerung und für die Veräußerung an die Bauinteressenten im Plangebiet zur Verfügung.

## 2.6. Bestandsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die bestehenden Leitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Sie werden sich künftig im Bereich öffentlicher Flächen befinden (Straße, Fußweg, öffentliche Grünfläche).

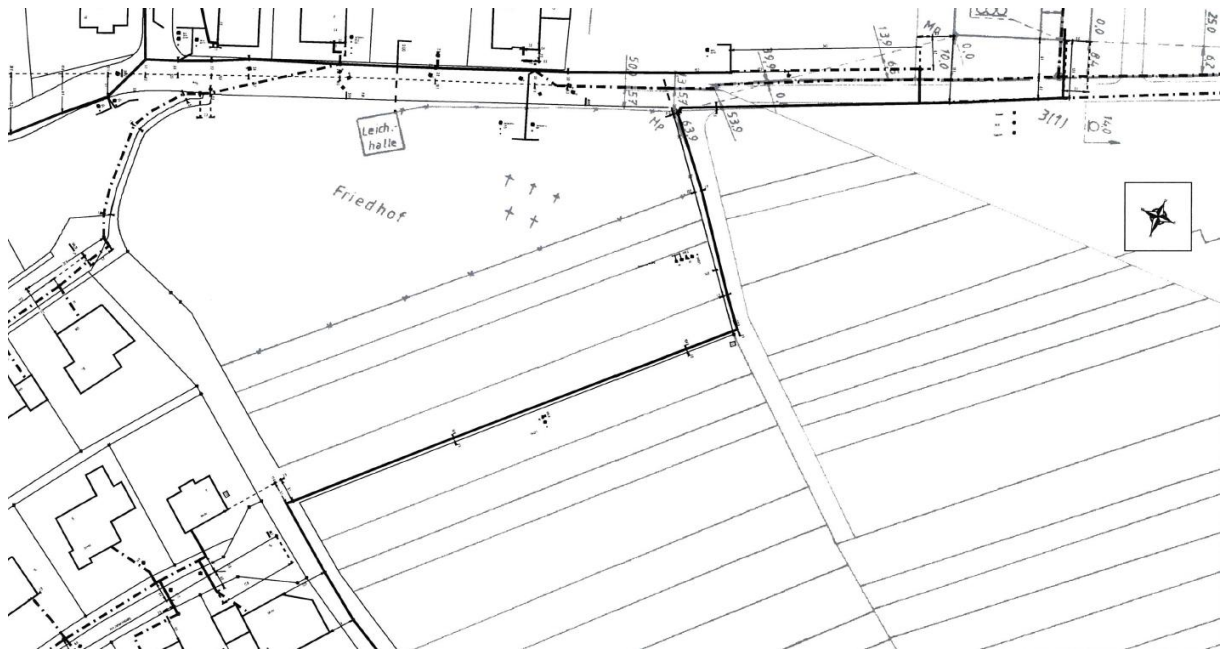


Abbildung 3: Verlauf Bestandsleitung Deutsche Telekom

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen ferner Stromversorgungsanlagen der Mittelspannung und Straßenbeleuchtung. Der Verlauf der Leitungen ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

Für die vorhandenen Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

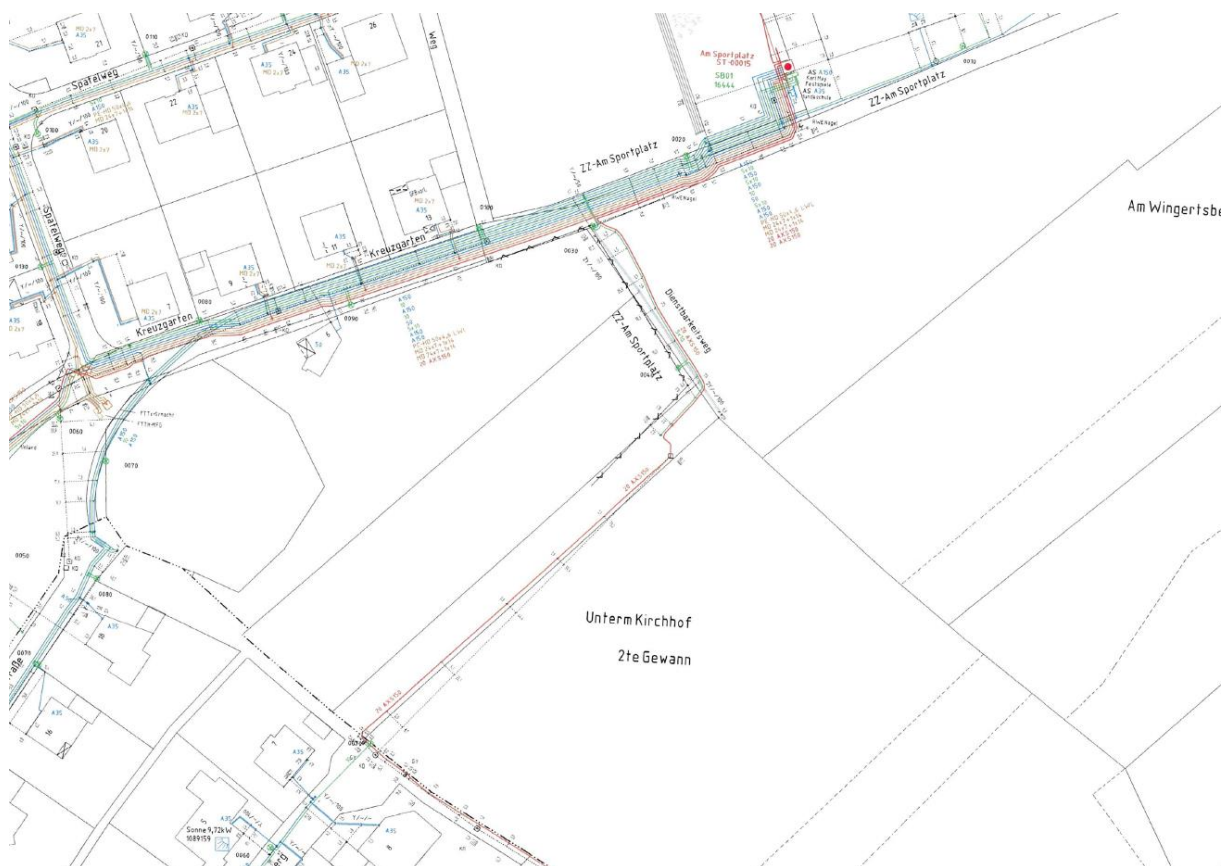


Abbildung 4: Verlauf Bestandsleitung Westnetz

### 3. Planungskonzeption

#### 3.1. Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP-Verfahren gemäß § 12 BauGB) begrenzt auf das Plangrundstück des Wohnkulturhofs, aufgestellt werden. Dieses Planareal liegt als Teilbereich, für den eine konkrete Planungsabsicht besteht, im Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplans.

Das weitere Gebiet umfasst die Flächen südwestlich an den Vorhabenbereich angrenzend. Ziel ist dort die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der erforderlichen Flächen zur Oberflächenwasserrückhaltung. Die Flächen sind nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### 3.2. Planung

##### 3.2.1. Teilbereich Angebotsbebauungsplan

Die vorliegende städtebauliche Planung beinhaltet die Bildung von rd. 11 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches.

Die Planung schließt nordöstlich an die Bebauung Am Johannesberg an. Allerdings wird es keine Verbindung für den fließenden Verkehr geben, sondern lediglich für Fußgänger und Radfahrer. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über eine neu herzustellende

Planstraße (5,50 m Breite inkl. eines gepflasterten Versorgungstreifens), die oberhalb des Friedhofes rechtwinklig von der Straße Kreuzgarten abzweigt und dann nach einem rechts-links-Verschwenk in einer Wendeanlage endet. Diese ist ausreichend dimensioniert für den Wendevorgang eines vier-achsigen Müllfahrzeuges. Von dieser Wendeanlage bindet eine Richtung Südwesten verlaufende Stichstraße (5,20 m Breite) weitere vier Baugrundstücke an. Am Ende dieser Stichstraße ist nur eine Wendeanlage für PKWs vorgesehen.

Für die vier Baugrundstücke, die nicht direkt durch ein Müllfahrzeug angeeignet werden können, ist eine Müllsammelstelle vorgesehen, an der die Behälter und Wertstoffsäcke am Tag der Abholung bereitzuhalten sind.

Damit für die unterschiedliche Nachfrage an Bauland ein Angebot besteht, können die im Plan informativ gekennzeichneten Grundstücksgrößen abweichen. In der Planung dargestellte Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer sinnvollen und zweckmäßigen Aufteilung der gesamten Bauflächen; sie sind nicht rechtlich bindend. Die Parzellierung der Grundstücke erfolgt orthogonal zu der erschließenden Planstraße.

Entlang des Friedhofes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Darin befinden sich sieben bestehende Laubbäume, die auch künftig erhalten bleiben.

Zum Betriebshof der Gemeinde wird es eine Verbindung von der neu herzustellenden Planstraße aus geben.



Abbildung 5: Parzellierungsplan

### 3.2.2. Teilbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

In dem Teilgeltungsbereich, für den der Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt, werden drei Baukörper entstehen.

Parallel der Straße Kreuzgarten ist ein eingeschossiger Gebäuderiegel mit Pultdach für Kellerersatzräume, Mülltonnen und Fahrradabstellunterstand vorgesehen.

In einem L-förmigen Gebäude sind 14 Wohneinheiten geplant, die sich über zwei Vollgeschosse mit Pultdach erstrecken. Das Obergeschoss wird an vier Stellen durch eine Terrasse unterbrochen, so dass eine pavillonartige Optik entsteht.

In der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches ist ein gemeinsamer Begegnungsraum mit zwei Arbeitsbereichen (Co Working), Lager und Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Stellplätze werden weitestgehend abseits der neu entstehenden Wohneinheiten, im Anschluss an den Gemeinschaftsbereich und entlang der auszubauenden Straße entstehen, so dass der Innenhofbereich als Grünfläche zur Verfügung steht.

Das Areal wird von der Straße Kreuzgarten aus erschlossen. Im Norden des Geltungsbereiches werden zwei Zufahrten zum Hofbereich mit der Mehrheit der Stellplätze entstehen. An drei Stellen werden Stellplätze in Senkrechtaufstellung direkt vom Kreuzgarten aus anfahrbar sein.

Für die Nutzungen im Wohnkulturhof ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

Nutzung	Berechnungseinheit	Stellplatzschlüssel	Erforderliche Stellplätze
Wohnungen	14	1,5	21
Co-Working	80 m <sup>2</sup> NF	1,0 / 30-40 m <sup>2</sup> NF	2
Gemeinschaftsbereich	45 m <sup>2</sup> bestuhlte Fläche * 2 Sitzplätze	1,0 / 5-10 Sitzplätze	9
<b>Gesamtbedarf</b>			<b>32</b>

Von den erforderlichen 32 Stellplätzen werden sich 12 Stück um den Gemeinschaftsbereich gruppieren. Weiter 16 senkrecht angeordnete Stellplätze werden in diesem Bereich vom Kreuzgarten aus befahrbar sein. Der verbleibende Bedarf von 4 Stellplätzen wird im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes am Kreuzgarten nachgewiesen.

### 3.3. Wasserver- und -entsorgung

Das gesamte Erschließungsgebiet des Neubaugebiet (NBG) wird gemäß der bereits vorabgestimmten und im nachstehenden Lageplan im Detail dargestellten Entwässerungskonzeption im Trennsystem erschlossen.

Die Planung wird im Zuge der weiteren Projektierung als Genehmigungsplanung eingereicht.

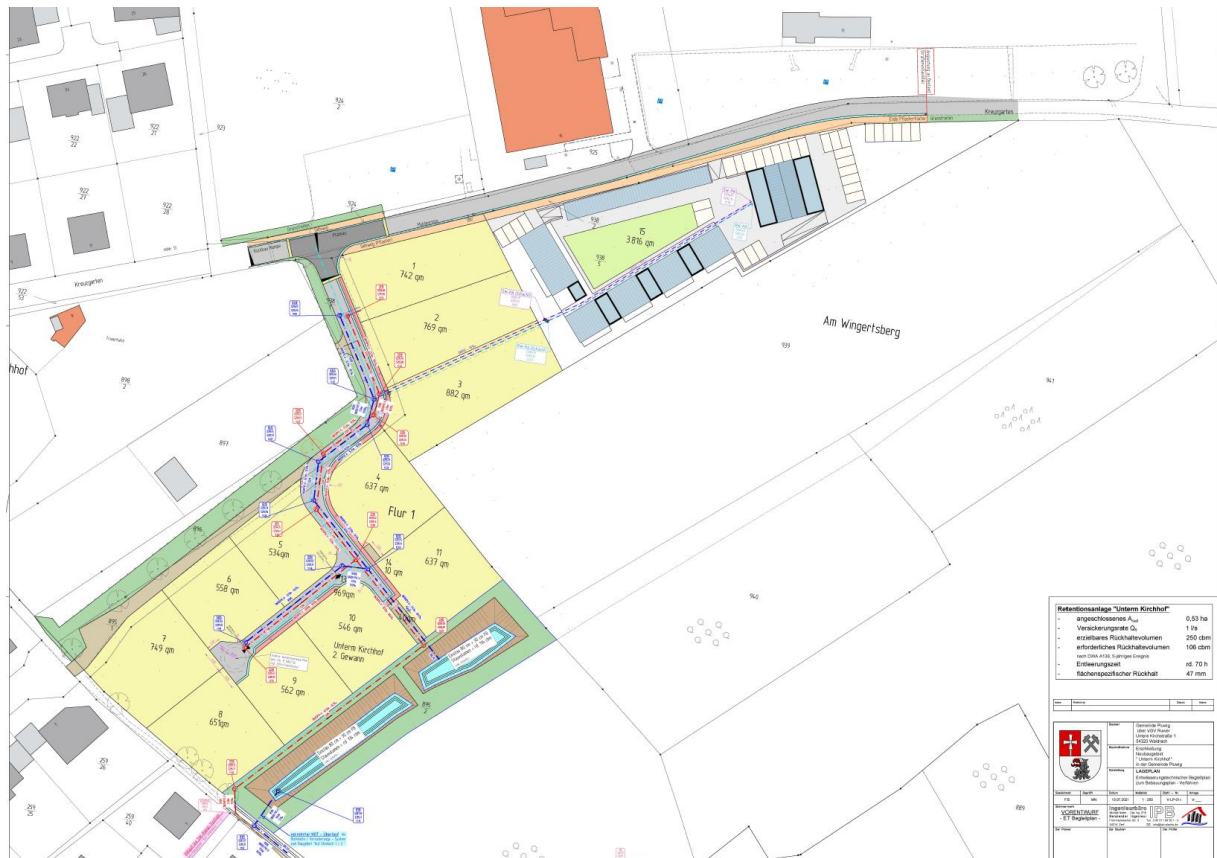


Abbildung 6: Lageplan Entwässerungskonzept (IPB vom 12.08.2021)

### 3.3.1. Schmutzwasserentwässerung

Die geplante Schmutzwasser (SW) - Entwässerung der Erschließungsbereiche wird dabei über ein neues Freigefälle SW-Kanalsystem innerhalb der öffentlichen Straßen- und Wegeparzellen realisiert.

Die Anbindung der SW-Entwässerung an das bestehende Mischwasser (MW) - Kanalsystem Pluwigs erfolgt über einen neuen Anschlusskanal oberhalb der am südlichen Rand des NBG geplanten Regenwasser (RW) - Bewirtschaftungsanlage an den hier bestehenden SW-Kanal des Baugebiet "Auf Steinisch 1 + 2". Über den ab hier existierenden MW-Sammler gelangt das SW des Baugebietes über das Regenüberlaufbecken (RÜB) Pluwig und die anschließenden Verbindungssammler zur zentralen Kläranlage in Mertesdorf.

Die Tiefenlage sämtlicher öffentlicher SW - Kanäle wurde in Abstimmung mit den VG-Werken Ruwer im Baugebiet so tief orientiert, dass bei einer normal tiefen Gebäudegründung alle Keller, auch die der talseiligen Bebauung zur Straße, im freien Gefälle über die neu zu verlegenden Anschlussleitungen zum öffentlichen Schmutzwasserkanal hin entwässern können.

Zur Überwachung einer ordnungsgemäßen SW-Entwässerung, ohne Fremdanschlüsse von Drainagen und Oberflächenabflüssen, erhält jeder Anschluss auf der privaten Erschließungsparzelle einen SW-Kontrollschacht.

### 3.3.2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es erfolgt die Herstellung einer separaten Regenwasser-Kanalisation.

Die komplette Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt dabei entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, nach denen nicht belastetes Niederschlagswasser in genehmigte Anlagen zur Versickerung eingeleitet und so ortsnah wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zurück geführt werden sollen. Konkret bedeute dies, dass sämtliche unbelastete Niederschlagsabflüsse aus den neuen öffentlichen, wie auch aus den neuen privaten Erschließungsflächen über das vorgenannte neue RW-Kanalsystem zu einer zentralen, extern am südlichen Rand des NBG geplanten RW-Bewirtschaftungsanlage abgeleitet werden.

Die am südlichen Rand des Neubaugebietes geplante zentrale Retentionsanlage zur RW-Bewirtschaftung wird nach den mit der SGD-Nord Abt. Wasserwirtschaft und den VG-Werken Ruwer geführten Abstimmungsgesprächen aus 2 naturnah gestalteten Erdbecken hergestellt. Jedes der beiden mit einem freien Überlauf verbundenen Becken erhält eine zentrale Schürfgrube, gefüllt mit grobkörnigem und durchlässigem Versickerungsmaterial. Sämtliche Böschungen dieser Erdbecken sind mit Neigungen 1:2 und flacher geplant. Der geplante Einstau der Rückhaltebecken liegt bei maximal 80 cm und weiteren 30 cm Freibord zum anstehenden Gelände.

Bei dem, für die zentrale Retentionsanlage zur Verfügung stehenden Gelände und den mit der SGD Nord und den VG Werken Ruwer getroffenen Festlegungen, kann planerisch ein freies Rückhaltevolumen in den Becken von rd.  $116 + 134 = 250$  cbm erzielt werden. Der erst bei vollgefüllter Beckenanlage und ggf. weiter auftretenden Extremregenereignissen für die Absicherung vorgesehene Notüberlauf erfolgt entsprechend den Vorabstimmungen mit der SGD-Nord ab Becken 2 über einen hierfür konzipierten, geregelten Überlaufschacht an das Oberflächenentwässerungssystem des Baugebiets "Auf Steinisch 1+2 " mit weiteren Versickerungsbereichen.

Das gesamte Gelände der RW-Rückhaltebecken erhält aus Sicherheitsgründen eine Umzäunung.

### **3.4. Elektrische Versorgung**

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz und dessen Fortführung.

Für die Versorgungskabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

### **3.5. Grünordnung**

Ein beschleunigtes Verfahren muss ausgeschlossen werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Das ist vorliegend nicht der Fall, da die KO-Kriterien des § 13a / 13b BauGB durch die vorgesehene Planung nicht erfüllt werden. Entsprechend kann ein beschleunigtes Verfahren Anwendung finden. Unabhängig zur Bauleitplanung ist jedoch der allgemeine Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten, da dieser als eigenständiges Verfahren vollzogen werden muss. Dieses kann nicht durch andere Verfahren ersetzt werden. Verstöße gegen § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Vgl. Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDL (2021): Umweltbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pluwig, Teilgebiet „Unterm Kirchhof“. Trier

Losgelöst davon, ob eine formelle Umweltprüfung im Planverfahren stattfindet, oder - wie in vorliegendem Fall - darauf verzichtet werden kann - sind dennoch alle Umweltbelange beachtlich und in die Abwägung einzustellen. Die Umweltbelange werden in einem Umweltbeitrag<sup>2</sup> zum Bebauungsplan abgearbeitet. Dieser wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich – vgl. § 13b Satz 1 i. V. m. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

### **3.6. Archäologie**

Direkt westlich des Geltungsbereiches sind römische Keramikfunde und Dachziegel bekannt. Die Funde deuten auf ein römisches Badegebäude hin. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die römische Bebauung in den Geltungsbereich ausdehnt. Daher stuft die Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE) das Gebiet als archäologische Verdachtsfläche ein.

Dies bedeutet, dass damit gerechnet werden muss, dass bei Bodeneingriffen bislang nicht bekannte Funde gemäß § 16 DSchG RLP zum Vorschein kommen können. Zur archäologischen Sachverhaltsermittlung wird eine geophysikalische Prospektion (Magnetik) nach archäologischen Vorgaben durchgeführt.

## **4. Begründung der Planinhalte**

---

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

Die textlichen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist (siehe nachfolgend zu A)). Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB). Auf den Durchführungsvertrag mit den Planungen im Anhang wird verwiesen. Weitere textliche und zeichnerische Regelungen, die über die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Teil des Gesamtbebauungsplanes hinausgehen, sind nicht Planungsgegenstand (siehe nachfolgend zu B)).

### **A) Festsetzungen und Regelungen des Planteiles außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanbereiches**

#### **4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern. Als Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Es ist planerische Absicht der Gemeinde nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und

Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zuzulassen, da sie geeignet sind, stärkere Störungen der Wohnruhe hervorzurufen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind. Entsprechend sind im Planteil des Angebots-Bebauungsplanes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hier sind auch Ferienwohnungen oder Gästezimmer als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung besitzen. Dies dient dem Ziel die touristische Attraktivität der Gemeinde weiter zu fördern und auszubauen. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, wenn diese eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung einnehmen, ist keine Störung der Wohnumfeldruhe zu erwarten. Des Weiteren sind Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) als Höchstmaß, eine maximal sichtbare Wandhöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

##### **4.2.1. Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Da es sich um innerörtliche Flächen handelt und künftig vielfältige, verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten ermöglichen soll, ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl legitim. Die Auswirkungen auf Grund und Boden werden dadurch minimiert, dass für die Anlage von Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind.

##### **4.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe, der maximalen Firsthöhe sowie der maximal sichtbaren Wandhöhe geregelt. Als unterer Messpunkt zur Bestimmung der Traufhöhe und Oberkante ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) anzusetzen. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Messpunkt für die Oberkante des Gebäudes ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. In Kombination mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen wird den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielraum zur Umsetzung verschiedener Gebäudetypen gelassen. Durch die hier getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Gebäude in Höhe und Volumen an die bestehenden Strukturen Pluwigs und insbesondere das Baugebiet „Spatelweg“ anpassen. Dadurch wird eine einheitliche Baustruktur innerhalb der Ortslage erreicht.

Die höchstzulässige **Traufhöhe beträgt 5,50 m**. Bei Gebäuden mit flacher geneigtem Zeltdach darf die Traufhöhe mit **6,30 m** mehr betragen. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der niedrigen Seite des Pultes und die Firsthöhe der höheren Seite des Pultes.

Die maximale **Firsthöhe beträgt 10,00 m**; bei Gebäuden mit ausschließlich einem Zeltdach darf sie maximal **9,00 m** betragen.

Zur Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet erfolgt die Festlegung der maximalen **Höhenlage des EGFFB** differenziert nach Lage des Baugrundstücks im Verhältnis zur Erschließungsstraße. Hierbei wird unterschieden zwischen Grundstücken die von der Erschließungsstraße aufgehen (**Bereich A**), Grundstücke die von der Erschließungsstraße abfallen (**Bereich B**) sowie Grundstücke die seitlich an einer längsgeneigten Straße liegen (**Bereich C**). Die Bereichszuteilung der Grundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**Bereich A** (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße aufgehen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 1,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

**Bereich B** (alle Grundstücke, die von der erschließenden Straße abfallen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

**Bereich C** (alle Grundstücke, die seitlich an einer längsgeneigten Straße liegen):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 1,00 m über der jeweiligen Bezugshöhe liegen.

Die Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhenlage des EGFFB ergibt sich aus der vorgefundenen Höhe der Erschließungsstraße zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, gemessen an dem in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt.

Geringfügige Unterschiede der Bezugshöhen, die sich durch den Endausbau der Erschließungsstraße ergeben können, werden durch die Gemeinde in Kauf genommen und als vernachlässigbar bewertet. Die Bezugshöhe ist an dem für jedes Grundstück festgelegten Bezugspunkt (Kennziffern 1 bis 11) gemäß Planzeichnung zu ermitteln. Werden Grundstücke zusammengelegt, so dass mehrere Bezugshöhen für das vereinigte Grundstück bestehen, so gilt die gemittelte Höhe aus diesen Bezugspunkten. Bei Grundstücksteilungen gilt die Höhe des noch ungeteilten Grundstückes für das jeweils geteilte Grundstück unverändert.

Ergänzend zu den getroffenen Regelungen zur Traufhöhe und Oberkante erfolgt die Festsetzung einer maximal sichtbaren Wandhöhe. Dadurch soll eine optisch wirkende Dreigeschossigkeit verhindert werden. Deshalb darf die **maximal sichtbare Wandhöhe** an keiner Fassade das Maß von **6,80 m** bei geneigten Dächern und von **9,00 m** bei Pultdächern an der höheren Seite des Pults überschreiten.

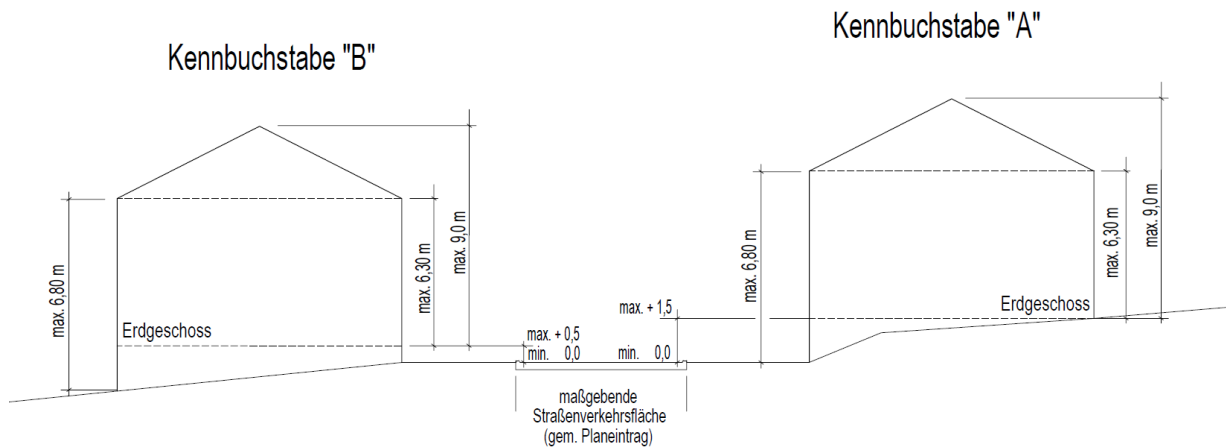
Die sichtbare Wandhöhe ist zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut

Auch für den Bereich der Garageneinfahrt und der daraus notwendigen Böschungen gilt eine Ausnahme. Auf die Möglichkeit zum Geländeangleich z. B. durch Anschüttung oder eine Höhenversetzte Bauweise (z. B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen die getroffenen Festsetzungen.

## Gebäude mit Zeltdach



## Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdach

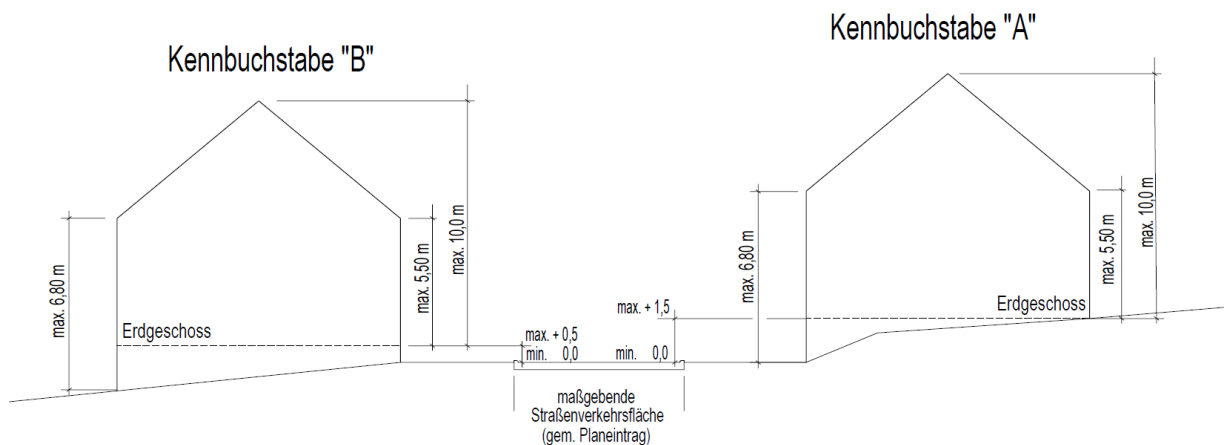
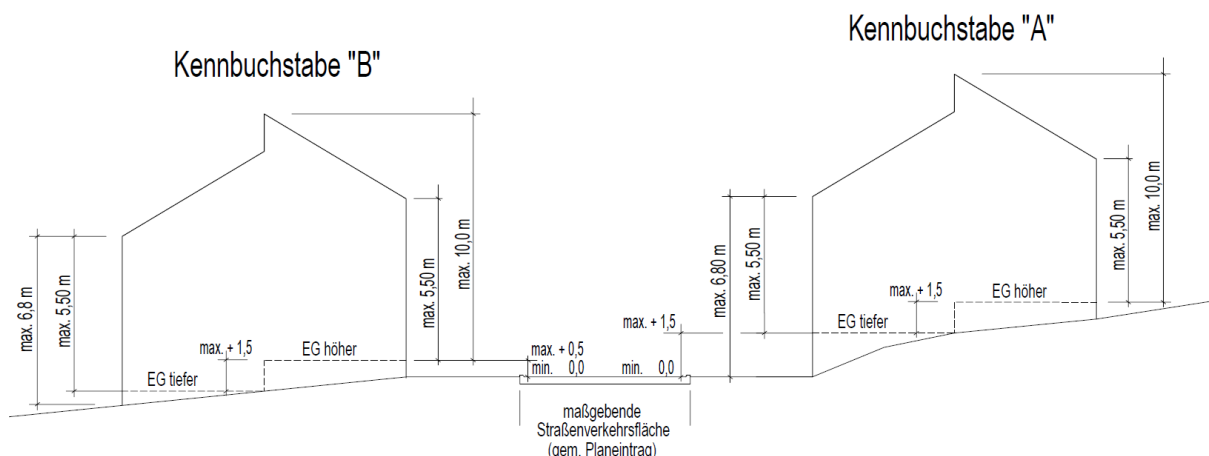


Abbildung 7: Systemschnitt zur Veranschaulichung der Höhenfestsetzungen

Bei höhenversetzten Geschossen (Split-Level-Bauweise) gilt für die Grundstücke im Bereich A und im Bereich C die Oberkante des EGFFB des tiefer gelegenen Vollgeschosses zur Bestimmung der Höhenlage zum vorgegebenen Bezugspunkt. Für die Grundstücke im Bereich B gilt die Oberkante des EGFFB des höher gelegenen Vollgeschosses. Das Höhenversatzmaß zwischen unterer und oberer EG-Ebene beträgt in allen Fällen nicht mehr als 1,50 m. Die nachfolgende Skizze veranschaulicht diese Festsetzung.

## Gebäude in Split-Level-Bauweise



## Gebäude mit Pultdach

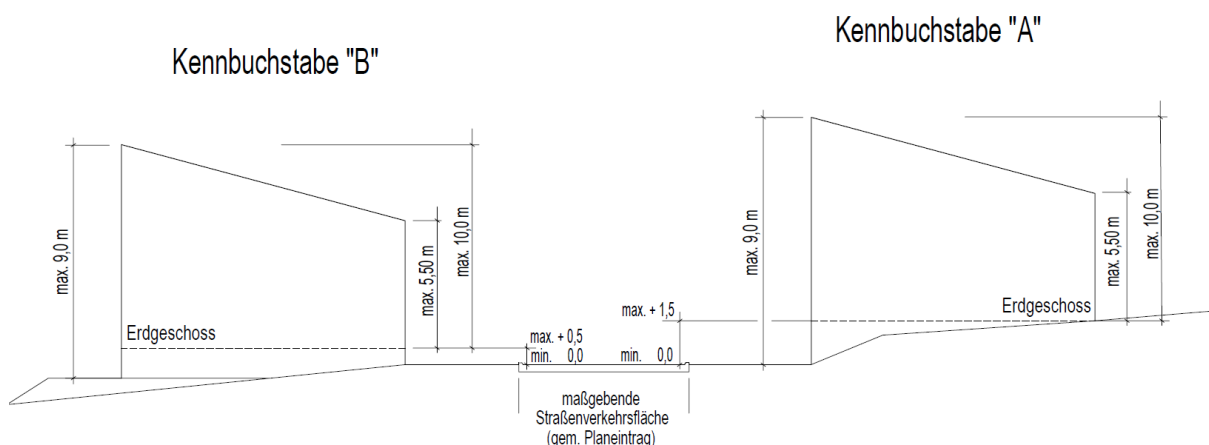


Abbildung 8: Systemschnitt zur Veranschaulichung der Festsetzungen für Gebäude mit höhenversetzten Geschossen

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe soll die Höhenentwicklung gesteuert und an die allgemeinen lokalen Strukturen angepasst werden. Die Festsetzungen greifen die typischen örtlichen Gebäudehöhen auf und verhindern überdimensional große Bauwerke, die als Fremdkörper im Ortsbild wahrgenommen werden könnten. Somit wird die Grundlage zur Schaffung einer harmonischen Bebauungsstruktur geschaffen und das Einfügen in das vorhandene Ortsbild sichergestellt.

### 4.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

### 4.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

Entsprechend des Gebietscharakters sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Wohngebiets. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Bewohner, erfüllt.

Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die sog. „Baufenster“ berücksichtigen einen Mindestgrenzabstand, um eine bestmögliche Ausschöpfung des Baugrundstücks zuzulassen.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen möglichst weiten Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird in allen Bereichen ein Mindest-Grenzabstand von 3,0 m zur Straße und den Randbereichen berücksichtigt. Die Tiefen der Baufenster betragen 15,0 m oder 18,0 m.

#### **4.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Wohngebäude beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr, als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Anspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

#### **4.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dienen der Erschließung der Baugrundstücke bzw. der äußeren Anbindung des Areals. Die Planstraße wird über eine den Ansprüchen von Wohnstraßen genügende Breite von 5,50 m, gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), verfügen. Ein Gehweg wird aufgrund des geringen zu erwarteten Verkehrsaufkommens in dem kleinen Baugebiet (bei 11 Neubaugrundstücken) als nicht erforderlich erachtet, sondern lediglich ein einseitiger gepflasterter Versorgungstreifen vorgesehen. Die Wahrscheinlichkeit von Begegnungsverkehr wird zudem als sehr gering eingeschätzt. Im Süden wird die Stichstraße ein geringeres Maß von 5,20 m umfassen, da dieser Teil nicht von Müllfahrzeugen angedient wird.

Geringfügige Grenzüberschreitungen von max. 50 cm vom Fahrbahnrand durch öffentliche Anlagen, wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc., sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können.

Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind ebenso zu dulden.

Der Abschnitt der Straße Kreuzgarten, der im Geltungsbereich liegt, wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Parallel dazu wird ein Fußweg / Bürgersteig festgesetzt. Bei diesem Teilstück handelt es sich um die Fortsetzung des bestehenden Bürgersteigs bis zum Parkplatz des Sportplatzes, und die Fortsetzung auf der gegenüber liegenden Seite, die den Wohnkulturhof anbindet und bauplanungsrechtlich gesichert wird. Mit dem Gehweg auf der Seite des Neubaugebietes und des Wohnkulturhofes werden die vorhandenen Leitungen (bis zu 6 parallel verlaufende Leitungen unterschiedlicher Medien) die vermessungstechnisch aufgenommen wurden, überpflastert. So können die Leitungen künftig bei evtl. erforderlichen Reparaturen ohne Aufbruch der Asphaltfläche freigelegt werden.

Im Osten der Straßenverkehrsfläche, die den Ausbau Kreuzgarten abbildet, wird der Vollausbau 2 m hinter den letzten Parkplätzen des Wohnkulturhofes enden und bis zum Ende des Geltungsbereichs an den bestehenden Wirtschaftsweg angeglichen. Eine Restfläche, die durch diesen Angleich Richtung Parkplatz des Sportplatzes verbleibt wird entsprechend der aktuellen Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Von der Planstraße zweigt gegenüber dem Messpunkt Nummer 2 ein kurzes Verbindungsstück zum Bauhof ab, das als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt wird. Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zwischen dem Bauhof A und der zu erhaltenden Baumreihe festgesetzt. Diese hat die Zweckbestimmung Fußweg und bildet eine Anbindung aus dem Baugebiet zur Straße Am Johannesberg.

Entlang der Planstraßen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

#### **4.7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Straßenrandstreifen entlang der Straße Kreuzgarten und der Grenze zum Bauhof und dem Friedhof werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze dient der Grünstreifen insbesondere dem Erhalt der bestehenden Laubbäume.

Ein 2 m breiter Grünstreifen in Fortsetzung der PKW-Wendeanlage zwischen den Baufeldern A und B kann als weitere Fußgängerverbindung aus dem Baugebiet heraus als Anbindung an den Grünstreifen der Bebauungspläne Steinisch I und II genutzt werden.

In Verlängerung der Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge führt ein 3 m breiter Grünstreifen auf die für die Regenrückhaltung vorgesehene Fläche. Darüber kann die Zufahrt zur Unterhaltung und Pflege der der Rückhaltebecken sichergestellt werden.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche, innerhalb der die Mulden zur zentralen Oberflächenwasserrückhaltung verortet werden. In Bezug auf diese Flächen werden Maßnahmen zur Anlage naturnaher Retentionsanlagen festgesetzt (s. Kapitel 4.8).

#### **4.8. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Die Planung wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 3 (2) BauGB über umweltbezogene Informationen abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1. Der Eingriff gilt dementsprechend als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht jedoch für eine sachgerechte Abwägung die Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend abzuprüfen. Hierzu wurde ein Umweltbeitrag erstellt.<sup>3</sup>

Mithilfe der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Durch die Umsetzung von versickerungsfähigen Belägen, kann der Versiegelungsgrad reduziert und die Versickerung von Oberflächenwasser gefördert werden; die Bodenfunktionen können teilweise aufrechterhalten werden.

Zur weiteren Reduzierung der Versiegelung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Vegetationsflächen / Gärten anzulegen, soweit diese Flächen nicht als Terrassen oder Wege verwendet werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen auf den Flächen ist aus mikroklimatischen und ökologischen Gründen unzulässig.

Nach § 44 (1) BNatSchG sind Fällarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 durchzuführen. Verbotsbeständen können durch Einhaltung dieses gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraums vermieden werden.

Ein Verlust von Einzelbäumen auf der westlich liegenden öffentlichen Grünfläche wird durch die Erhaltungsbindung vermieden.

Die in der Planurkunde dargestellte Rückhalteanlage ist in offener Erdbauweise, als extensives Dauergrünland herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der Wallkronen sind Gehölzgruppen zu pflanzen.

#### **4.9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Verbandsgemeindewerke als Leitungsträger erfolgt für den geplanten Schmutzwasser- und Regenwasserkanal einschließlich ihres Schutzabstandes.

#### **4.10. Versorgungsfläche**

Als Versorgungsfläche (Abfallentsorgung: Standplatz für Hausmüllsammelbehälter) wird an der Wendeanlage für Müllfahrzeuge ein Standplatz für Hausmüllbehälter festgesetzt, wo die Abfalltonnen und -säcke am Tag der Abholung bereitzustellen sind. Die Anwohner der Häuser, die hinter der Wendeanlage liegen, müssen ihre Abfälle im Bereich der Wendeanlagen bereitstellen.

#### **4.11. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt zukünftig vollständig im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen und den privaten Flächen wird in den geplanten Regenwasserkanälen gesammelt und der zentralen Retentionsanlage zugeführt. Die hierfür

---

<sup>3</sup> Vgl. Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDL (2021): Umweltbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pluwig, Teilgebiet „Unterm Kirchhof“. Trier

erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser dargestellt.

Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben.

## **B) Das Planvorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan**

In dem Teilgeltungsbereich, für den der Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt, werden drei Baukörper entstehen.

Parallel der Straße Kreuzgarten ist ein eingeschossiger Gebäuderiegel mit Pultdach für Kellerersatzräume, Mülltonnen und Fahrradabstellunterstand Teil des Vorhabens.

In einem L-förmigen Gebäude sind 14 Wohneinheiten Teil des Vorhabens, die sich über zwei Vollgeschosse mit Pultdach erstrecken. Das Obergeschoss wird an vier Stellen durch eine Terrasse unterbrochen, so dass eine pavillonartige Optik entsteht.

In der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches ist ein gemeinsamer Begegnungsraum mit zwei Arbeitsbereichen (Co Working), Lager und Gemeinschaftsflächen Vorhabensbestandteil. Stellplätze werden weitestgehend abseits der neu entstehenden Wohneinheiten, im Anschluss an den Gemeinschaftsbereich und entlang der auszubauenden Straße entstehen, so dass der Innenhofbereich als Grünfläche zur Verfügung steht.

Von den erforderlichen 32 Stellplätzen werden 12 Stück um den Gemeinschaftsbereich gruppiert. Weitere 16 senkrecht angeordnete Stellplätze werden in diesem Bereich vom Kreuzgarten aus befahrbar sein. 4 Stellplätze sind im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes am Kreuzgarten verortet.

Abbildung 7 zeigt das Gestaltungs- und Nutzungskonzept, zu dessen Umsetzung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Abbildung 8 zeigt die Flächennutzung und Oberflächengestaltung der Außenwohnbereiche, die ebenfalls Vertragsbestandteil ist. Abbildung 10 bis 17 zeigen die Ansichten der Gebäude und Nebengebäude, die gleichfalls Vertragsbestandteil sind<sup>4</sup>. Da die Festlegungen zu den genauen Fensterformaten und Materialien sowie die Gestaltung von Türen und Tore noch freibleiben sollen, enthalten die Ansichten diesbezüglich nur schematische Kennzeichnungen der Bereiche, die für Fenster und Wandöffnungen vorgesehen sind.

---

<sup>4</sup> Quelle Abbildung 7, 8, 10 - 17: Stein Hemmes Wirtz, Stand 28.07.2021

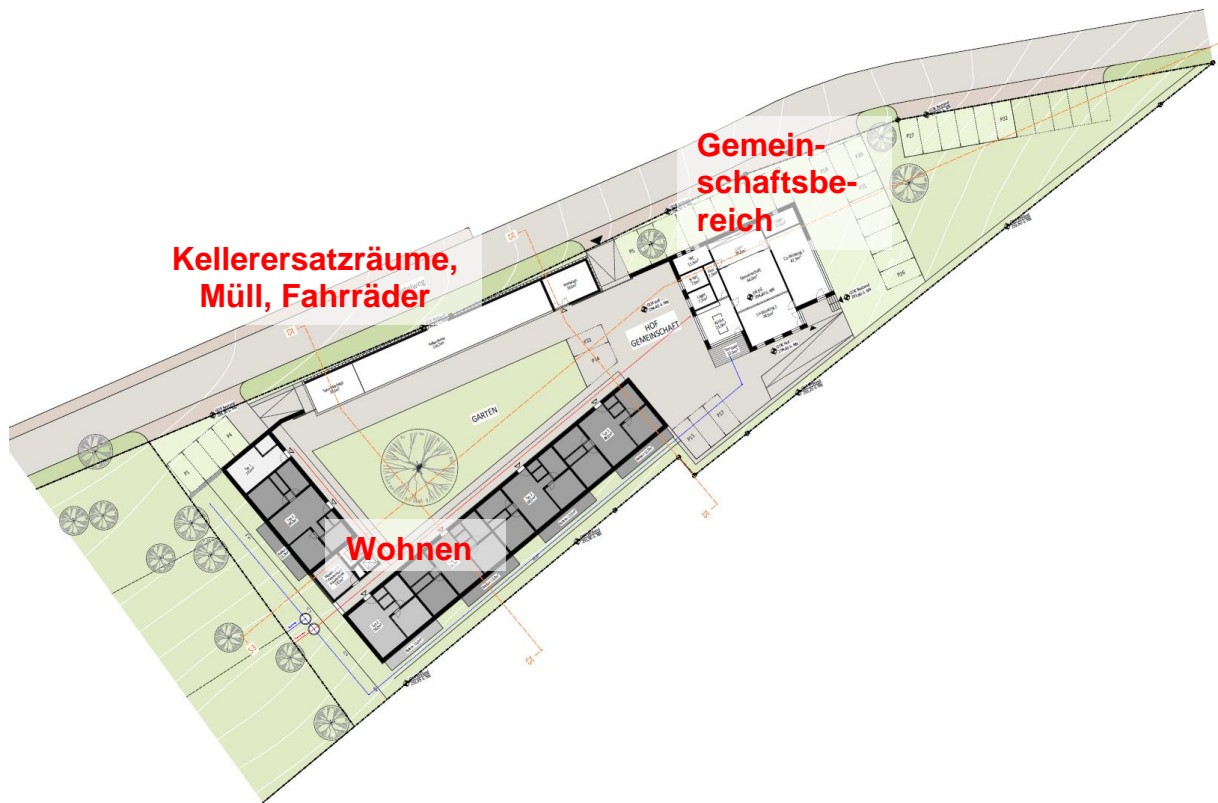


Abbildung 9: Grundriss Wohnkulturhof (Quelle: Stein Hemmes Wirtz, Stand 28.07.2021)

Wohngebäude		Gemeinschaftshaus		Nebengebäude	
Rampe 1 (Beton- od. Naturstein)	40,0m <sup>2</sup>	Einfahrt + Tor (Beton- od. Naturstein)	23,0m <sup>2</sup>	Rasen (Grünfläche)	14,0m <sup>2</sup>
Parken 1 (Schotterrassen)	75,0m <sup>2</sup>	Hof 2 + Rampe (wassergebundene Decke)	373,5m <sup>2</sup>		
Garten 1 (Grünfläche)	400,0m <sup>2</sup>	Parken 2 (Schotterrassen)	464,0m <sup>2</sup>		
Garten 2 (Grünfläche)	380,0m <sup>2</sup>	Rasen (Grünfläche)	422,0m <sup>2</sup>		
Hof 1 (wassergebundene Decke)	296,0m <sup>2</sup>	Mulde (Grünfläche)	88,5 lfm		
Rückseitige Balkone	65,5m <sup>2</sup>				



Abbildung 10: Flächennutzung und Oberflächengestaltung der Außenwohnbereiche



Abbildung 11: Lageplan mit Schnittachsen

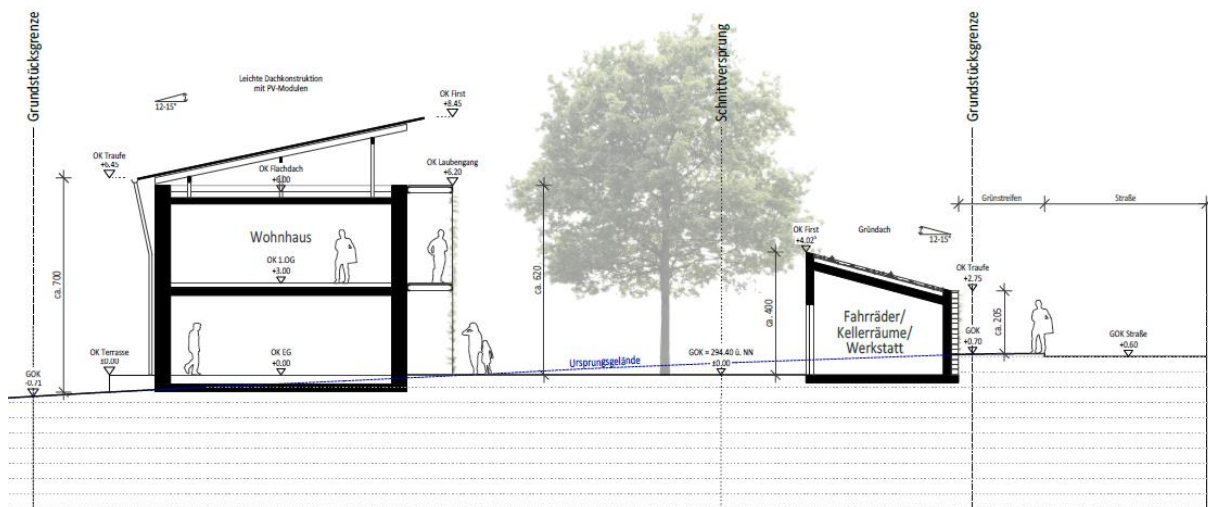


Abbildung 12: Wohnhaus und Nebengebäude, Schnitt S1

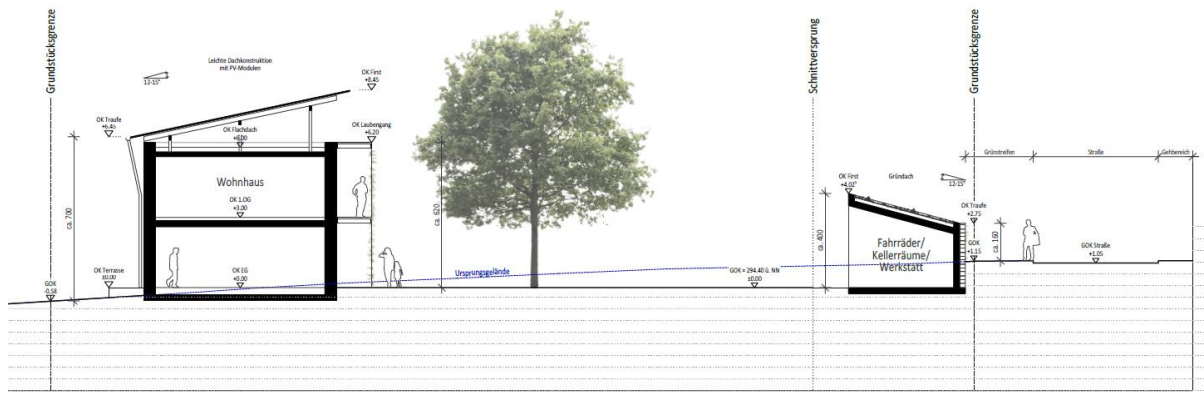


Abbildung 13: Wohnhaus und Nebengebäude, Schnitt S2

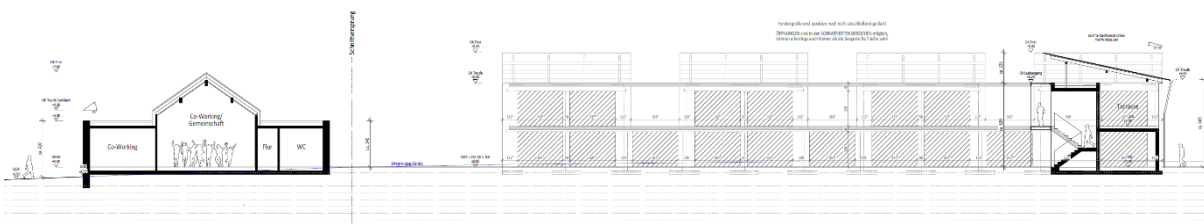


Abbildung 14: Gemeinschaftshaus und Wohnhaus, Schnitt S3

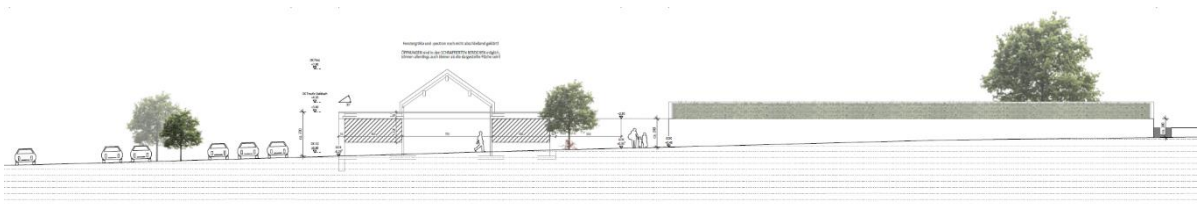


Abbildung 15: Gemeinschaftshaus und Nebengebäude, Ansicht Nordwest

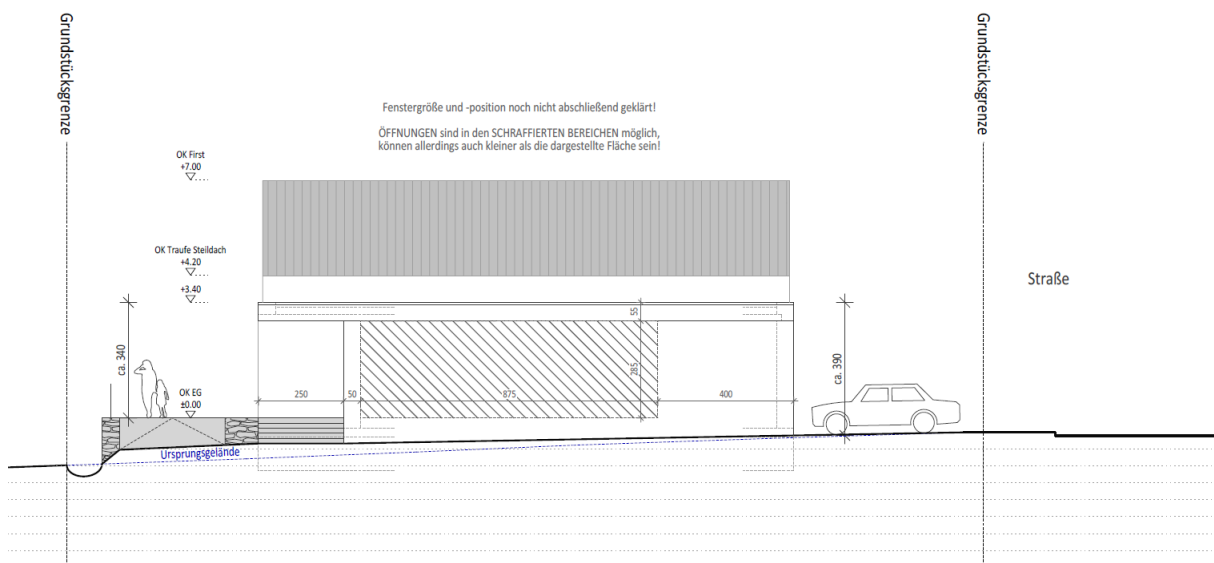


Abbildung 16: Gemeinschaftshaus, Ansicht Nordost

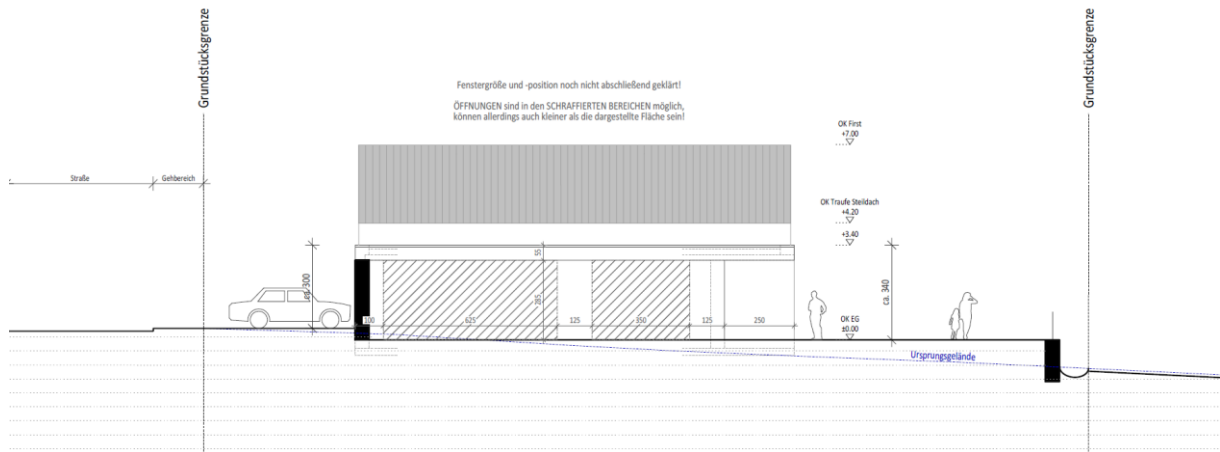


Abbildung 17: Gemeinschaftshaus, Ansicht Südwest

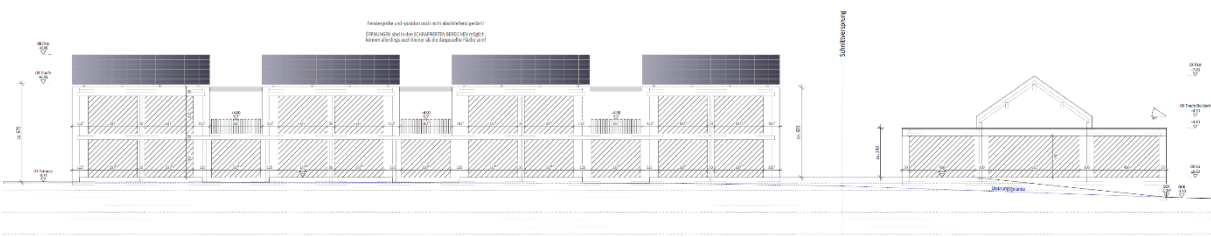


Abbildung 18: Wohnhaus- und Gemeinschaftshaus, Ansicht Südost

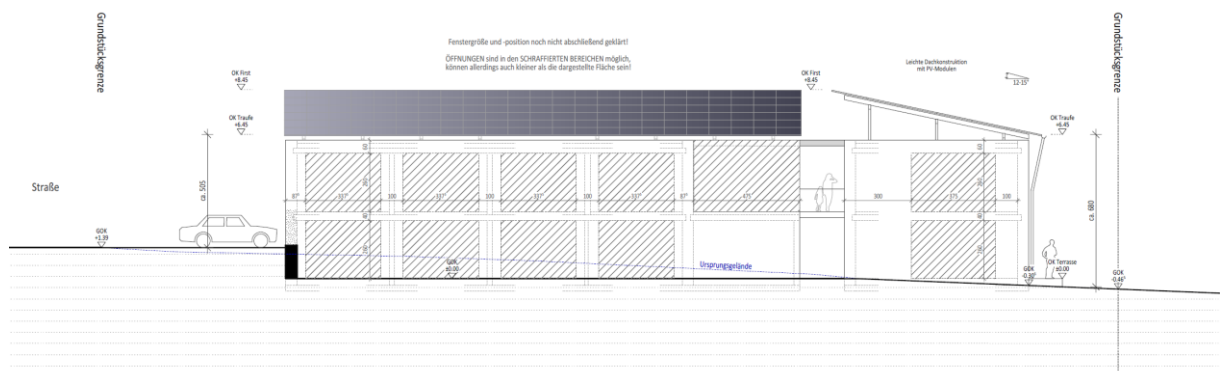


Abbildung 19: Wohnhaus Ansicht Südwest

## 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes gelten nur für den Geltungsbereich, der nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist.

Hierzu wurde für diesen Teil des Plangebietes ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung mit einer möglichst effektiven Erschließung zu ermöglichen.

Das Erscheinungsbild eines Neubaugebietes wird jedoch nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen

Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Es wird aber bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Vorgabenkatalogs verzichtet um entsprechend eines allgemeinen Grundkonzepts ein breites gestalterisches Spektrum zu ermöglichen und so eine nachträglich notwendig werdende Generosität im Sinne eines Aufweichens der gesamten Festsetzungen durch vielfältige isolierte Befreiungen zu vermeiden.

Damit jedoch eine das Baugebiet verträgliche Baustruktur entsteht, die auch an das angrenzende Baugebiet „Spatelweg“ angelehnt ist, sind weitergehende Einschränkungen erforderlich, die der großen möglichen Baufreiheit einen sinnvollen und städtebaulich vertretbaren Rahmen geben.

Das Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanbereiches ist den Abbildungen 10 bis 17 zu entnehmen. Dieses ist mit der Ortsgemeinde abgestimmt und wird Vertragsbestandteil des Durchführungsvertrages. Das Planungskonzept des Wohnkulturhofes bietet ebenfalls eine aufeinander abgestimmte Gestaltqualität, die sich in die umgebende Landschaft und den Siedlungsraum harmonisch einfügt.

### **5.1. Fassadengestaltung**

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan sollen gewährleisten, dass sich die Baukörper in einer aufeinander abgestimmten Art und Weise in die Umgebungsbebauung sowie in das Landschaftsbild einfügen. Dabei wird besonderer Wert darauf gelegt, dass solche Bauelemente nicht zulässig sind, welche insbesondere ortsuntypisch und störend erscheinen würden.

Aus diesem Grund werden Holzhäuser in Rundholz- oder Blockholzbauweise ausgeschlossen.

### **5.2. Dachgestaltung**

Um eine ansprechende Dachlandschaft in Anlehnung an das vorhandene Ortsbild zu sichern, sollen im Planungsgebiet auf den Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Krüppelwalm- oder höhenversetzten Sattel-/Pulldächern sowie Pulldächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung im Bereich von 25 – 45° zulässig sein. Bei flacher geneigten Zeltdächern und Pulldächern sind mindestens 10° und maximal 25° Neigung einzuhalten.

Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur sollten für die Dacheindeckung nur Schiefer, Dachziegel und –pfannen in dunklen Farbtönen entsprechend der festgesetzten RAL-Farben verwendet werden. Die dunkel gefärbte Dachlandschaft von Pluwig wird damit erhalten bzw. fortgeführt.

Anlagen für die regenerative Energiegewinnung auf den Dachflächen sowie Gründächer sind zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor um die Einheitlichkeit von Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert.

### **5.3. Veränderungen der Geländeoberfläche**

Da bei einem Baugebiet in Hanglage regelmäßig von erhöhten Eingriffen in das natürliche Gelände auszugehen ist, werden verträgliche Minderungsmaßnahmen des Eingriffspotentials erforderlich.

Die Vorschriften zu Veränderungen der Geländeoberfläche und zu Böschungen dienen der Gewährung maximaler Spielräume bei gleichzeitiger Verhinderung einer flächenhaften Anhebung oder Abgrabung ganzer Grundstücke.

Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,50 m mit 0,50 m – 1,00 m breiten Terrassen/Bermen anzulegen.

Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise, mit Natursteinverblendung als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,50 m sind diese mit mindestens 1,00 m breiten Zwischenräumen zu staffeln um das Gelände möglichst sanft zu terrassieren.

### **5.4. Grundstückseinfriedungen**

Ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild des Siedlungsraumes wird auch durch die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen mitbestimmt. Nur Mauern geringer Höhe bis 0,50 m, lebende Hecken und lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter oder Holzzäune sollen vor diesem Hintergrund zugelassen werden.

### **5.5. Plätze für Restmüll- und Wertstoffbehälter**

Der für das Erscheinungsbild des Baugebietes als negativ zu bezeichnende Einfluss von Restmüll- und Wertstoffbehältern am Straßenraum und an Grundstücksgrenzen soll weitgehend relativiert werden.

Die Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sowie gegenüber unmittelbar angrenzenden Grundstücken durch Bepflanzung abzuschirmen, um sie bestmöglich in die Umgebung und die Gartenbereiche einzubinden. Störeinflüsse auf die Nachbarn sollen damit ebenso verhindert werden.

### **5.6. Vorgartenbereiche**

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die Bereiche der privaten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefassade vollständig als Grünflächen anzulegen. Auf diese Weise werden entlang der Planstraßen grüne Säume entstehen. Ausgeschlossen von der Regelung sind die Flächen für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze. Ziel ist es die Vorgartenzone von Baulichkeiten freizuhalten und auch Schotter-/Kiesgärten zu verhindern, die sich an warmen Sommertagen zudem nachteilig auf die klimatischen Verhältnisse auswirken und zu einer größeren Aufheizung des Straßenraums führen.

## **6. Hinweise und Empfehlungen**

---

### **6.1. Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

### **6.2. Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

### **6.3. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier unverzüglich gemeldet werden.

### **6.4. Schutz von Pflanzenbeständen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

### **6.5. Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

### **6.6. Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur

Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlastern, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

## 6.7. Telekommunikationsleitungen

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; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

## 6.8. Radon

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m<sup>3</sup>

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen.

Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

### **6.9. Innergebietlicher Lärmschutz**

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt 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 24.03.2020 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

### **6.10. Archäologie**

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16 - 19 DSchG RLP).

### **6.11. Starkregenereignisse**

Starkregenereignisse stellen ein unkalkulierbares Schadens- und Überschwemmungsrisiko dar. In den letzten Jahren gab es immer wieder massive Starkregenereignisse, welche zu lokalen Überflutungen von bebauten Flächen führten.

Um Schäden an Menschen und Objekten vorzubeugen, sind seitens der Bauherren grundstücksbezogene Maßnahmen zur Anpassung der Abflusssituation und Minderung von Oberflächenabfluss sowie Maßnahmen des Gebäudeschutzes anzuraten.

## **7. Umweltbelange**

---

Obwohl die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren erfolgt, werden im Rahmen des Bebauungsplans die Umweltbelange beachtet. Für eine sachgerechte Abwägung besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dazu liegt ein Umweltbeitrag vor.

In dem Fachbeitrag werden Aussagen zu Boden, Wasser, Luft und Klima, biologische Vielfalt, Vegetation, Biotopen, Landschaftsbild und Erholung sowie Mensch und Kulturgüter, wie auch deren Wechselbeziehungen dargestellt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich – vgl. § 13b Satz 1 i. V. m. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

## **8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen**

---

Das Plangebiet bildet die Fortführung der Ortslage in nordöstliche Richtung. Die Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung sowie das Landschaftsbild einfügen. Es werden nicht mit einer Wohnnutzung verträgliche Nutzungsarten aus den Zulässigkeiten herausgenommen.

Im Bereich des Wohnkulturhofes werden Wohnungen und dienende Nebenanlagen entstehen. Auch die Nutzung von Räumlichkeiten für die Gemeinschaft wird sich verträglich einfügen.

Angebunden wird das neu entstehende Wohngebiet an die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen in der angrenzenden Ortslage.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten. Hinsichtlich der Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaftsstruktur werden mit der gärtnerischen Anlage der privaten Freiflächen in Verbindung mit Festsetzung einer naturnahen Gestaltung, Entwicklung von Extensivgrünland und Gehölzpflanzungen im Bereich der geplanten Regenrückhaltefläche eine rasche Durchgrünung des Baugebiets gewährleistet.

Zusätzlich zur Baugebietsausweisung ist die Ortsgemeinde darauf bedacht, innerörtliche Baulücken in den Besitz der Gemeinde zu überführen, um weiterer Baulandnachfrage auch durch ein entsprechendes Angebot im Innenbereich begegnen zu können und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

## **9. Kosten der Planung / Durchführungsvertrag für den VEP-Bereich**

---

Die Gemeinde trägt alle Kosten der Bauleitplanung und der Erschließung. Durch den Kaufpreiserlös für die Fläche des Wohnkulturhofes und der privaten Baugrundstücke wird die Planung und Erschließung mindestens haushaltskostenneutral für die Ortsgemeinde.

Der Wohnkulturhof wird von einer Gesellschaft (GmbH) realisiert, die sich gem. Durchführungsvertrag dazu verpflichtet das Vorhaben gem. Vertragsvereinbarung umzusetzen. Die obligatorischen Regelungsgegenstände des Durchführungsvertrages benennt § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach muss sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten, das Bauvorhaben auch in bestimmter Frist durchzuführen.

Pluwig, den .....

.....

- Ortsbürgermeisterin -

(Siegel)