

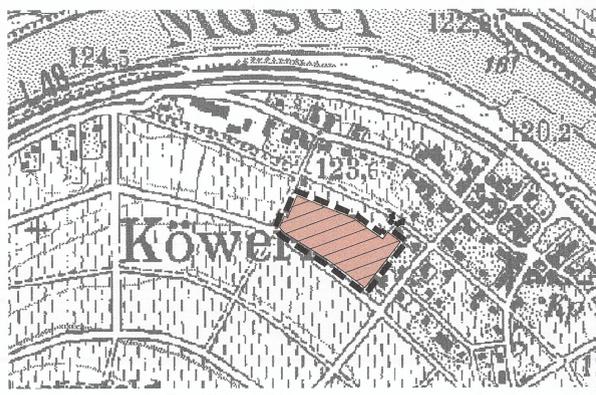
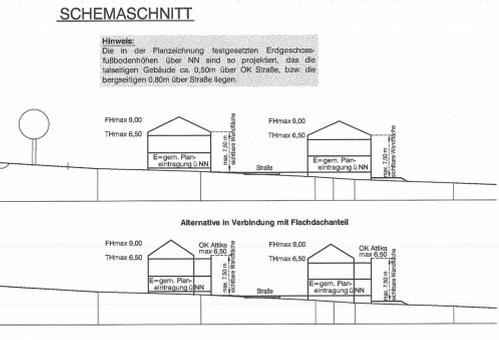
# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE KÖWERICH

## Teilgebiet "Im Wiesengrund"



**NUTZUNGSSCHABLONEN**

1	MD	2Wo	2	WA	2Wo
	II	0,6	II	0,4	0,8
		0,8			0,8



Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

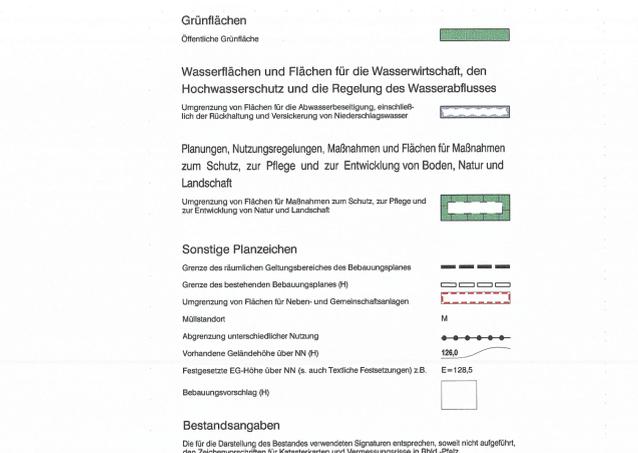
- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5(2) 1, 2, 3, 4, 7 und 8 BauNVO.**  
Zulässig sind:  
• Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude  
• Kleingewerbe einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebeneinrichtungen  
• Sonstige Wohngebäude  
• Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,  
• Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
• Gartenbaubetriebe  
1.1.1 Abweichend von § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6, 8 und 9 sowie Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Bereich Ziffer 1**  
Zulässig sind:  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
1.2 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisebetriebe sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4(2) 1 und 3 BauNVO**  
Zulässig sind:  
• Wohngebäude  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
1.2.1 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisebetriebe sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2.2 Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).**
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V.m. mit § 17 BauNVO)**  
Zulässig sind:  
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entspricht den gem. § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegten Höchstwerten. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.  
2.2 Bei Ermittlung der Geschosshöhenzahl (GHZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einzeln, die zu ihren gebäuden Treppentürme und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.  
2.3 Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.  
2.4 Maßgeblich für die maximal zulässige First- und Gebäudehöhe sind die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone.  
First- und Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als Maximalhöhe bis Oberkante Attika / Krönung.  
2.4.1 Für teilweise sichtbare Wandflächen wird, mit Ausnahme von Giebelwänden, eine Maximalhöhe von 7,50 m, gemessen von OK fertigen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt. Bei der bergseitigen Bebauung sind die Bereiche mit Garagenaufbauten von der Höhenbeschränkung ausgenommen.  
2.4.2 Der Bauzustand des fertigen Erdgeschosses wird mit Bezug auf NN festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NN gelten jeweils als Höchstgrenze. Bei Abweichungen von der vorgeschlagenen Flurstücksgrenze ist zu interpolieren.
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen / Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
1. Garagen und Carports und sonstige Gebäude sind i.S.d. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
2. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.
- 3) Bauordnungrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(8) LBAuO**
1. Es sind, unter Erhaltung der festgesetzten max. First- und Gebäudehöhe für den Hauptbaukörper geeignete Dächer in Form von Satteldach, versetztes Pfaltzdach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis von 7° bis 40° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig, (vergl. Angaben in den Schemaschnitten). Reine Flachdachlösungen sind unzulässig.  
2. Geeignete Dächer sind aus Sicht, Kunststoffe und unglasierten Platten (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), sowie als vorberritete Zinkdecke zulässig.  
Daneben hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiewermsanlagen sowie begrüntem Dach zulässig.  
3. Dachaufbauten (Dachgiebeln) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 50% der Traufhöhe je Gebäude zulässig.  
4. Für die im Plan dargestellten Baugrenzen sind gem. § 23(3) LBAuO folgende Überschreitungen von Gebäudeteilen bei Beachtung von § 9(5) LBAuO zulässig, sofern diese zu Nachbargrenzen und gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen über NN (±) sind:  
• Treppen, Eingangsüberdachungen, Balkone o.ä. sind generell bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.  
• Bei Wohngebäuden sind gem. § 88 (1) LBAuO je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.  
5. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBAuO bei Errichtung von Grundstücksanforderungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Darüber hinaus sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die zur Herstellung von Straßeneinrichtungen erforderlichen Grundstücksanteile sowie mindestens ein Straifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstreifen bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Es wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

- Hinweise und Empfehlungen**
- Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten
- 1. Externe Ausgleichsmaßnahmen A 2**  
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsmittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.  
Daher werden 2 externe Teilbereiche (A 2.1 und A 2.2) für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen:  
A 2.1: Gern. Köwerich, Flur 2, Flst. 215, 217, 218, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 29/14  
A 2.2: Gem. Löwen, Flur 7, Flst. 239, 245, 251, 253, 259, 264, 269, 272, 273, 274, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 363, 367, 370, 371, 375, 376, 377, 380, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 391, 392, 393, 394, 396, 399, 400  
In beiden Teilbereichen sind auf bisherigen Weinbergbrachen folgende Maßnahmen umzusetzen:  
- Entbuschung als Erstmaßnahme  
- Dauerhafte extensive Nutzung der Grundfläche durch mind. 1-maliges Mulchen/Jahr  
Die Ausgleichsmaßnahmen A 2.1 und A 2.2 sind jeweils zu 70 % einheitlich auf die neuen Baugrundstücke, 19 % auf die Verkehrsflächen und 11 % auf die Retentionsanlagen zugeordnet.  
Die Maßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen. Die Maßnahmen und betroffenen Flächen sind formal-rechtlich vor Satzungsabschluss des Bebauungsplanes zu sichern.
- 2. Bepflanzungen**  
a) Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Feb. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.  
b) Bei allen Gehölzplanzungen sind die §§ 44 bis 47 Landesnaturschutzgesetz und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzanleitungen zu beachten.  
c) Während der Bauarbeiten sind vorhandene Gehölze und deren Wurzelwerk geschützt zu schützen.  
d) Laute geeigneter Gehölzarten (nicht abschließend):  
• Baumart (Acer pseudoplatanus), Eibe (Taxus baccata), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hännele (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria), Rotbuche (Fagus sylvatica), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium) (Hochstamm, Zw. m.H., mind. 14-16 cm Stammumfang);  
• Obstbäume lokaler Sorten: (Hibiscus mutabilis, Zw. o.B., mind. 10-12 cm)  
• Giechlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hartweige (Corylus avellana), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Lonicera xylosteum), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weiden (Salix caprea laevigata) (3-5 Grundstücke, Zw. o.B., 150-200 cm)
- 3. Gesundheitsschutz**  
a) Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (2014) ein lokal erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und seltener ein hohes (> 100 kBq/m³) Radonpotenzial über einzelnen Gesamthorizonten vor. Radonkonzentration im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.  
b) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
c) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
d) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
e) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
f) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
g) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
h) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
i) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
j) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
k) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
l) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
m) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
n) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
o) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
p) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
q) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
r) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
s) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
t) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
u) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
v) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
w) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
x) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.  
y) Grundsätzlich wird empfohlen, bautechnische Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt aber generell, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Fläche zulässig.  
z) Die radonhaltigen Baustoffe, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bauphase ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für jede Baustelle empfehlenswert.

- solche gelten, geändert werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gkz.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.  
Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalbehörde weiter.  
Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befiehlt die Untere Denkmalbehörde.
- 8. Ressourcenschutz**  
a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauraum, Wasserzisternen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.  
b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.  
c) Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelanfrage vorbehalten.  
9. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen  
Im Rahmen der Aufschließung der Erschließungsstraßen können folgende Bedingungen auftreten, die im Einzelfall mit den Grundstückseigentümern verhandelt werden können:  
- Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm von Fahrbandrand) durch öffentliche Anlagen wie Randstreifen von Gehwegen, Fahrradwege etc.  
- Rückensitzen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsanlagen, Strom- und Fernmeldeleitungen sowie für die Errichtung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen können im Privatgrundstück hineinragen.  
10. Abfall- und Reststoffentsorgung  
Zur Müllabfuhrung von am 45,0 m breiten Stühweg angeordneten Gebäude sind die Abfälle jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Projektstrasse 1 abzustellen.  
11. Sonstiges  
Bei Errichtung von Doppelhäusern ist, unter Beachtung des § 8 Abs. 1 LBAuO, eine Bauleist gemäß § 86 LBAuO nachzuweisen. Die Bauleist muss vor Baubeginn auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück bestellt werden. Bei der Bauleistung muss darauf geachtet werden, dass eine Festlegung hinsichtlich der Anbauverpflichtung durch das Nachbargrundstück dargestellt erfolgt, dass entweder entlang der gesamten Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Anbauverpflichtung erstellt wird, oder sich diese Verpflichtung nur auf einen Teil der Nachbargrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht.

### Maßstab 1:1000

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN** gem. Planz 00



<p><b>Bauleitplanung - Festsetzungen</b></p> <p>1. Bauleitplanung (BauLB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung. 2. Bauleitplanung (BauLB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung. 3. Bauleitplanung (BauLB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung. 4. Landesbauordnung (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.03.2011 (GVBl. S. 47), in der derzeit gültigen Fassung. 5. Gesetz über die Umwelthaftung (UmweltHaftG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2004 (BGBl. I S. 144), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 43), in der derzeit gültigen Fassung. 6. Bundesdenkmalgesetz (BDMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.07.2013 (BGBl. I S. 1943), in der derzeit gültigen Fassung. 7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung. 8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), geändert am 22.06.2010 (GVBl. S. 106), in der derzeit gültigen Fassung. 9. Landeswassergesetz (LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402), in der derzeit gültigen Fassung. 10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2365), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154), in der derzeit gültigen Fassung. 11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. 1978, S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 307), in der derzeit gültigen Fassung. 12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1984 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrmals geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.12.2013 (GVBl. S. 538), in der derzeit gültigen Fassung. 13. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LSRG) in der Fassung vom 01.06.1977, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 30), in der derzeit gültigen Fassung. 14. Bundesfernstraßengesetz (FSFG) in der Fassung vom 29.06.2007 (BGBl. I S. 1226), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.05.2013 (BGBl. I S. 1388), in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Der Gemeinderat Köwerich hat in seiner Sitzung vom 10.02.2014 den Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.</p> <p>Der Gemeinderat hat die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB (i.V.m. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 15 Abs. 2 BauGB) die gleichzeitige Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB für diesen Bebauungsplan beschlossen.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan enthält die Textfestsetzung mit der Begründung gem. § 2 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.02.2014 bis 29.04.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich auszuliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.04.2014 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, das Anzeigen während der Auslegung vorgeschrieben sind.</p> <p>Eine ersuchte Öffentliche in der Zeit vom 30.06.2014 bis 29.07.2014. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.06.2014 bekanntgemacht.</p>	<p>Der Gemeinderat Köwerich hat am 27.10.2014 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1984 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p>
<b>BESCHLOSSEN</b>			
<b>AUSGEFERTIGT</b>		<b>RECHTSVERBINDLICH</b>	

- D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**
1. Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen sind mit versickerungsfähigen Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wasserdurchlässige Decke, Rasengründe, Schotterrasen, Dränplaster, Pflaster mit Rasterungen o.ä.  
2. Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Laub- und Obstgehölze (ohne zeichnerische Darstellung) sind möglichst dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu erhalten und während der Bauarbeiten fachgerecht gegen Schädigungen zu schützen.  
3. Auf dem im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind als funktional geeignete, alternative Maßnahmen umzusetzen:  
- Anpflanzung von mind. 1 Laubbäum und 2 Laubbäumläuchereichen, standortgerechter Arten je angefangene 10 l/m Grenzvolumen (in Längsrichtung) als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken mit jährlich einmaliger Mahd oder freier Sukzession der gebildeten Flächen oder  
- Anpflanzung jeweils eines hochstammigen Farn- oder Wildobstbaumes oder eines einheimischen, standortgerechten Laubbäum je angefangene 10 l/m Grenzvolumen (in Längsrichtung). Die gebildeten Flächen sind extensiv als Weide zu nutzen (max. 2-mal Mahd im Jahr, Erstmahd nach dem 15. Jun). Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten und bei Abgang in der nichtfolgenden Vegetationsperiode atgleich zu ersetzen. Die festgesetzte Art der Nutzung gebührender Flächen muss ebenfalls auf Dauer gewährleistet bleiben.  
Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielfläche, Gärten etc.) oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes bzw. eine Einbeziehung der Ausgleichsflächen in den Freizeitbereich der hauseigenen Flächen sind unzulässig.
- E) Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
1. Nördlich und östlich der Erschließungsstraße ist pro Wohnbaugrundstück mind. ein mittelgroßes Laubbäum 2. Ord. (ohne Zierarten) und ein hochstammiger Obstbaum anzupflanzen (Ausgleichsmaßnahme A 3). Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einlicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.  
2. Zur Gestaltung der hübschen Freizeitanlagen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteils) zulässig.
- F) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen (§ 9(1) Satz 2 und § 135 BauGB)**
1. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zugeordnet A 1 zu 70 % einheitlich den neuen Baugrundstücken, zu 10 % den Verkehrsflächen und zu 11 % den Retentionsanlagen.  
2. A 3 100 % den jeweiligen Baugrundstücken nördlich und östlich der Erschließungsstraße  
3. A 1 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit der Erschließungsstraße  
A 3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes auf dem jeweils betroffenen Baugrundstück.

- 4. Bodenschutz / Altlasten**
- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gebiete anzufordern empfohlen.  
b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG und BBodSchV) zu beachten.  
c) Der "Entwurf zur Bepflanzung von Flächen mit Bodenbepflanzungen, insbesondere Altlasten, bei der Bepflanzung und im Bepflanzungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD NRW, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.  
d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den altlast- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdschutt sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzubringen.  
e) Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Rebflächen ist anzunehmen, dass im Boden erhöhte Schadstoffwerte vorliegen können. Das Baugelände sollte daher vor der Bebauung auf den Gesamtgehalt an Kupfer im Oberboden (0-30 cm) und Unterboden (30-60 cm) zu untersuchen. Liegen die Gesamtgehalte im Ober- und Unterboden jeweils unter 200 mg Cu/kg Boden TM, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Für Werte über 200 mg Cu/kg Boden TM ist ein Bodenaushub (s.u.) erforderlich und bei Werten von über 400 mg/kg Boden TM ist der Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.  
f) Liegen die Gehalte im Oberboden über 200 mg Cu/kg Boden TM, so ist der Oberboden zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial in einer Aufschichthöhe von mind. 0,40 m zu ersetzen. Der abgetragene Oberboden sollte an anderer Stelle im Baugelb, z.B. unter Lärmschutzwällen oder bei der Anlage von wasserundurchlässigen Wegen eingebaut werden.  
g) Wird im Oberboden ein Kupfergehalt von über 400 mg/kg Boden TM analysiert muss dieser Boden entsorgt (deponiert) werden.  
5. Grund- und Oberflächenwasserbehandlung  
Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.  
Daneben hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:  
- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserzwecken und integrierter Rückhalteboxen mit getrenntem Ablauf bzw. eine Versickerung über die betriebe Bodenzonen in flachen Rastermulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Bemessung sollte für mind. 50l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhalteboxen sollte über einen getrennten Abfluss (mindestens 5l/s) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundwasserstandes nachzuweisen. Überschüssiges Wasser kann per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.  
- Es wird empfohlen, auf eine Unterhaltung zu verzichten oder alle Geländeteile mit Erdanschutt durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.  
- Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszunutzen, um die filterschwarzen Deckschichten über dem Grundwasseranlauf vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Auf luftgründige Abgräbungen sollte aus gleichem Grund verzichtet werden.  
6. Insektensterben  
Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es betriebe- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen kommen, die über den gesetzlichen Richtwert liegen, jedoch u. U. zu gewissen Einschränkungen präventiver Nutzungen führen können.  
7. Denkmalschutz  
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abrucharbeiten geplanter historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als

**Verfasser:**  
BÜROGEMEINSCHAFT  
**STOLZ KINTZINGER**  
STADTPLAN ARCHITECT  
MARSTR. 23 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

**h o g n e r .**  
Landschaftsarchitekt  
Köwerich, Westeifel, 14. Juli 2014  
Telefon: 06507 99 23 18, Email: info@hognerner.de

Stand: Satzungsbeschluss