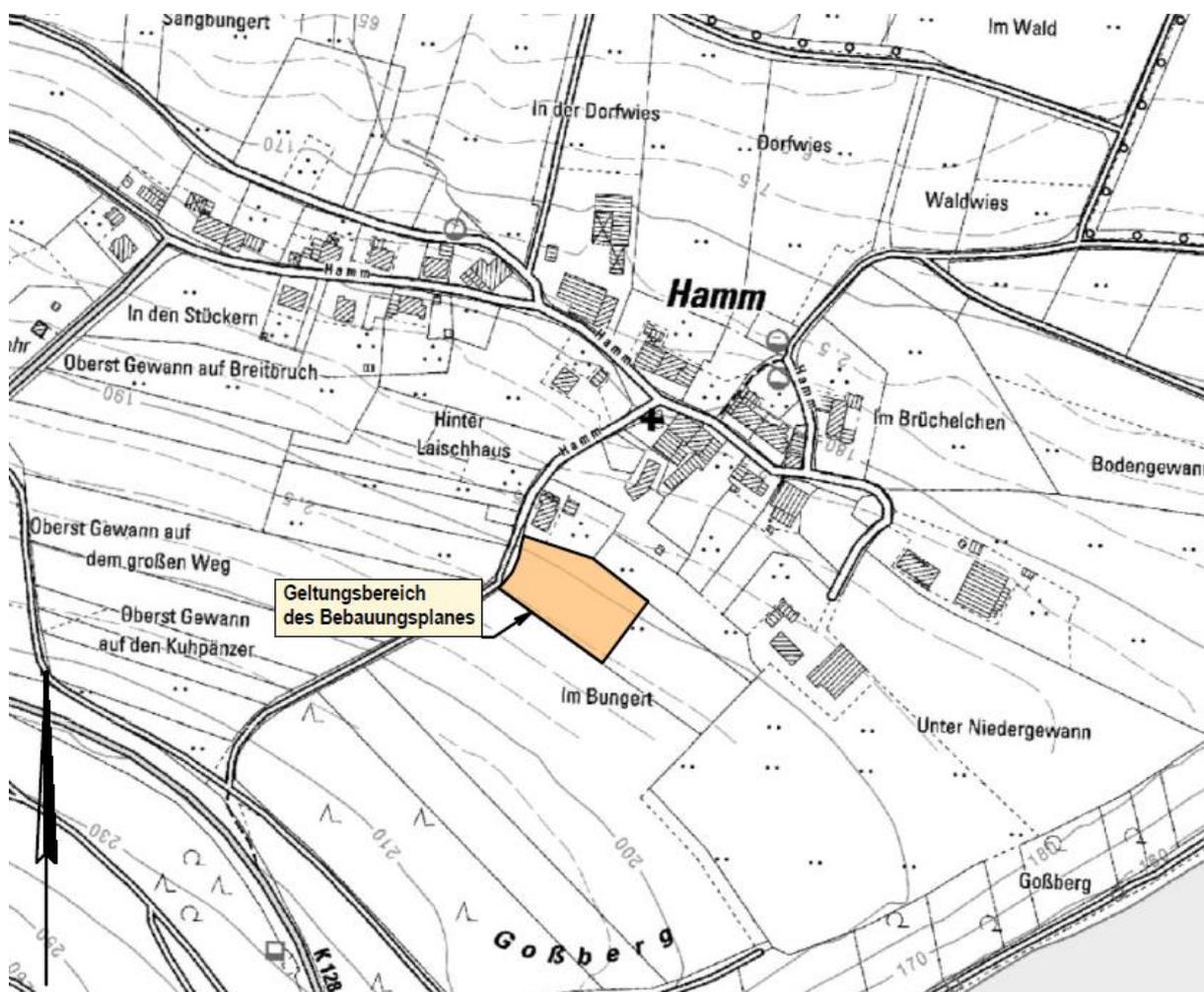


# Bebauungsplan der Ortsgemeinde Taben-Rodt, Ortsteil Hamm Teilgebiet „Im Bungert“

„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in  
das beschleunigte Verfahren“

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	4
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung .....	5
2.3. Planungsrechtliche Situation .....	6
2.4. Altablagerungen .....	7
2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	7
<b>3. Planungskonzeption</b> .....	<b>7</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption .....	7
3.2. Naturschutzrechtliche Regelungen .....	8
3.3. Erschließung .....	8
<b>4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>9</b>
4.1. Vorhandene Nutzungen .....	9
4.2. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen .....	9
4.3. Wirtschaftliche Verhältnisse .....	9
<b>5. Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	11
5.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	11
5.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	12
5.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	12
5.7. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	12
<b>6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)</b> .....	<b>13</b>
6.1. Dachgestaltung .....	13
6.2. Stellplätze und Garagen.....	14
6.3. Fassadengestaltung.....	14
<b>7. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>14</b>
7.1. Nutzung von Niederschlagswasser.....	14
7.2. Schutz des Bodens .....	15
7.3. Baugrunduntersuchungen.....	15
7.4. Bergbau/Altbergbau .....	15
7.5. Altlasten.....	15
7.6. Schutz von Pflanzbeständen.....	15
7.7. Herstellung von Pflanzungen .....	16
7.8. Pflanzung von Obstgehölzen .....	16
7.9. Bodendenkmalpflegerische Belange .....	16
7.10. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen .....	16
7.11. Telekommunikationsleitungen .....	16
7.12. Radonpotenzial .....	16
7.13. Straßenleuchten .....	18
7.14. Abfallentsorgung .....	18
<b>8. Umweltbelange</b> .....	<b>19</b>

## **1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Ortsgemeinde das Ziel eine Arrondierung, um das vorhandene Ortsbild einer baulich genutzten und geprägten Ortsstraßen, die dem Ortsteilcharakter entspricht, weiter zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird bezweckt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Bauabsicht in Form eines Wohngebäudes, auf einer bisher baulich nicht genutzten Fläche an der Ortsstraße im südlichen Bereich des Ortsteils Hamm, zu schaffen. Die Grundzüge der Planung (das planerische Grundkonzept des Ortsteils an sich in Zusammenhang mit dem für das Gebiet westlich des Geltungsbereichs bestehenden Bebauungsplans „Auf Breitbruch“) werden hierdurch nicht berührt.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Wohngebäudes anstelle von bislang als Grünfläche genutzten Grundstücks zu schaffen. Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um den Außenbereich der Ortsgemeinde.

Mit der baulichen Entwicklung eines Wohnhauses im Süden der Ortslage wird ein noch nicht im Flächennutzungsplan für die weitere Siedlungsentwicklung ausgewiesener Bereich in die Planung aufgenommen. Bei der hinzukommenden anvisierten Neuausweisung eines Areals als Wohnbaufläche ist die grundsätzliche Eingliederung in das in unmittelbarer Umgebung bestehende Siedlungsbild sowie die umgebende Landschaft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist künftig anzupassen.

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 legitim, 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):
- Fläche Bauland 1.423 m<sup>2</sup> \* maximal zulässige GRZ 0,3 = 427 m<sup>2</sup> maximal überbaubare Grundfläche.
- 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) – direkt nördlich, liegt die Bebauung des Ortsteils Hamm, direkt westlich grenzt der Geltungsbereich des Teilgebietes „Auf Breitenbruch“ an.
- 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 2019 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. 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.

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **2. Bestandssituation**

---

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

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Wohnbebauung im Norden
- Intensive Ackerflächen im Süden
- Wirtschaftsgrünland mit teilweise Streuobstbestockung im Westen (Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Breitbruch“)
- Streuobstwiesen im Osten

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rd. 2.630 m<sup>2</sup> und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 2: Flurstücks-Nr. 139 (teilweise), 141/2 (teilweise).



## 2.3. Planungsrechtliche Situation

### 2.3.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg vom April 2003 wird der Geltungsbereich nicht als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

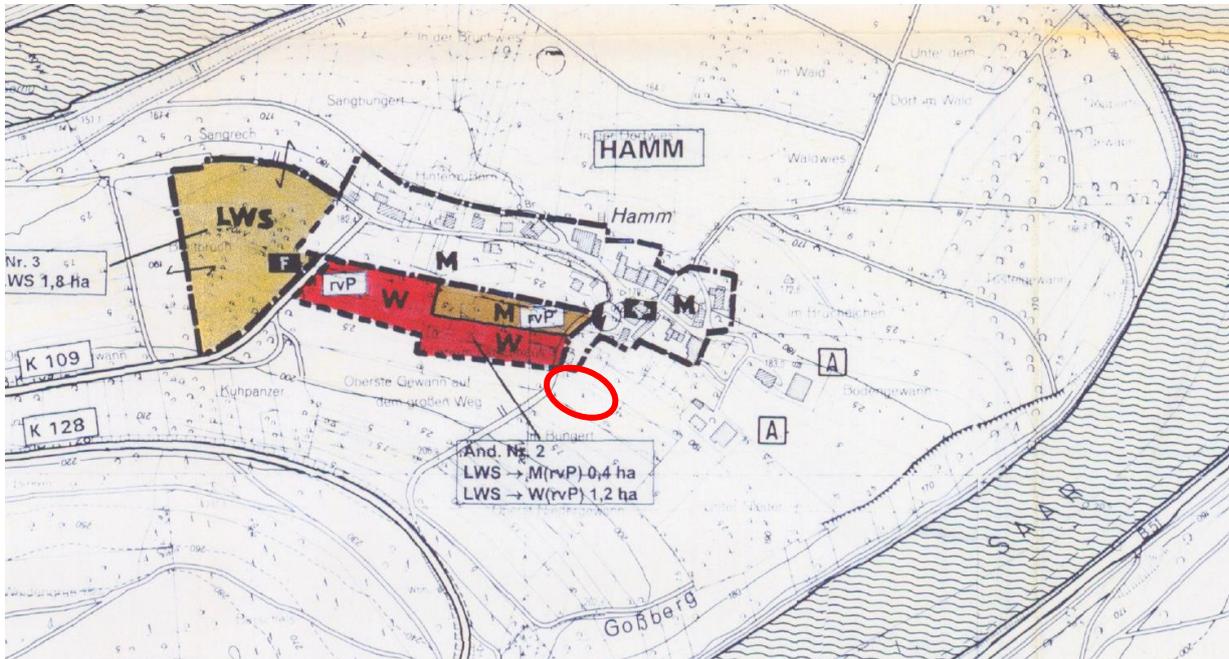


Abbildung 2: FNP VG Saarburg April 2003 Siedlungsbereich; unmaßstäblich

In der Außenbereichskennzeichnung ist das Plangebiet als Streuobstbestand gekennzeichnet, mit dem Ziel „Erhalt durch dauerhaft extensive Nutzung“, was teilweise durch die Planung verhindert wird. Aufgrund der geringen Größe des Planareals, dem Erhalt angrenzender Streuobstbestände auf Dauergrünland sowie der festgesetzten Kompensationspflanzungen, ist die Zielverfehlung jedoch nicht als stark erheblich zu werten.

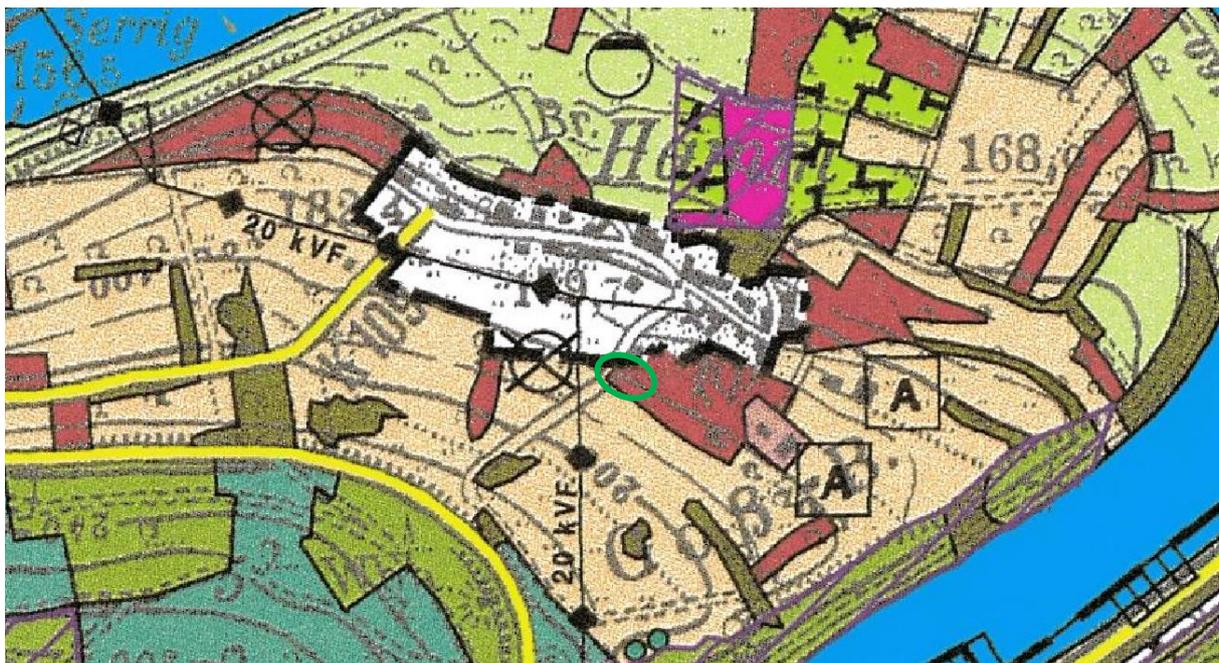


Abbildung 3: FNP VG Saarburg April 2003 Außenbereich; unmaßstäblich

Da das Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB herbeigeführt wird, kann, obwohl eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans vorliegt, der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die Voraussetzung dazu, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Siedlungsgebiets nicht beeinträchtigt wird, ist als erfüllt anzusehen. Der Flächennutzungsplan ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **2.3.2. Bebauungspläne**

Westlich des Plangebiets grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan „Auf Breitbruch“ aus dem Jahr 2000 an. Eine Erschließung hat bislang nicht stattgefunden.

### **2.3.3. Fachplanungen**

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Änderung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

### **2.4. Altablagerungen**

Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

### **2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die in die Planung einbezogene Grundstücksfläche befindet sich in Privatbesitz.

## **3. Planungskonzeption**

---

### **3.1. Städtebauliche Konzeption**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses im westlichen Bereich des Flurstücks 139 geschaffen werden.

Gegenstand der Planung ist die Ergänzung eines Gebäudes an einer vorhandenen Ortsstraße im südlichen Bereich des Ortsteils.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt rd. 2.631 m<sup>2</sup>, wobei lediglich 1.423 m<sup>2</sup> im unmittelbaren Anschluss an die Straße als Baufläche festgesetzt werden. Der übrige östliche Teil wird als private Grünfläche festgesetzt.

Für das Plangebiet wird analog der bestehenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf Breitbruch“ ein allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein Einzelhaus in offener Bauweise und im Übrigen private Grünfläche festgesetzt.

Das Baufeld für das Einzelhaus erhält eine Breite von 15 m und eine Tiefe von 19 m, so dass ausreichend Spielraum zur Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück besteht. Die Ausrichtung des Baufeldes erfolgt parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze und orientiert sich am Verlauf der Verkehrserschließung. Es erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen offenen Bauweise für ein Einzelhaus, was der Umgebungsbebauung entspricht. Analog werden auch die maximalen Gebäudehöhen mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m und einer Frishöhe von maximal 9,00 m über Straßenniveau gemäß Höhenbezugspunkt begrenzt. Die GRZ wird auf maximal 0,3 festgesetzt.

Die Flächen für Garagen werden ebenfalls im Bebauungsplan gemäß Planzeichen festgesetzt. Die grenzen unmittelbar an das Wohngebäude an, so dass vom Straßenraum aus keine kleinen Solitärgebäude entstehen. Ausgenommen davon ist ein bereits vorhandener

Schuppen, der im hinteren, von der Straße abgewandten Grundstücksteil, auch künftig zulässig sein soll.



Abbildung 4: Schrägdraufsicht, Gebäudemodell

### 3.2. Naturschutzrechtliche Regelungen

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

Durch das Vorhaben gehen insgesamt im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) durch Rodung Baumhöhlen und mehrere Rindenspalten verloren. Die Baumhöhlen wurden allesamt mittels Videoendoskop untersucht. Ein Besatz durch Fledermäuse oder Vögel kann zu dieser Jahreszeit (Winter) ausgeschlossen werden. Auch wurden keine Anzeichen auf eine Nutzung als Winterquartier erfasst. Trotz dessen ist es nicht abwegig, dass die Höhlungen und Spalten im Sommer als Niststandort bzw. Quartierstandort fungieren. Infolgedessen sind Ersatzstrukturen zu schaffen und die Gehölze, welche durch das Vorhaben weichen, sind zu ersetzen. Die Ersatzstrukturen wie Nistkästen und künstliche Fledermaushöhlen sind wichtig, da sie den Time-Lag zwischen dem Entwicklungspotenzial der neu gepflanzten Gehölze und der Rodung schließen.

Im Einzelnen wird auf den Fachbeitrag Umweltbelange inkl. Artenschutzrechtlicher Beurteilung verwiesen, welche dieser Begründung beigelegt sind.

### 3.3. Erschließung

Die Kosten für die Erschließung bzw. die Änderung/Anpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Baugrundstückes sind insgesamt durch die Eigentümer im Geltungsbereich zu tragen.

Die Erschließung seitens der VG Werke (Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser) erfolgt durch ein Vertragsunternehmen der Werke. Da dies zu Lasten der Eigentümer erfolgt, ist hierzu ein Erschließungsvertrag zwischen Eigentümer und den VG Werken erforderlich.

### **3.3.1. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die wegemäßige Erschließung des in Rede stehenden Grundstücks erfolgt über eine Gemeindestraße; das entsprechende Stück ist als gewidmet anzusehen. Die vorliegende Erschließungssituation bleibt weiterhin erhalten.

### **3.3.2. Wasserver- und -entsorgung**

Das Grundstück kann seitens der Werke gegen Aufwandserstattung erschlossen werden.

Öffentliche Leitungen für die Regenwasserableitung und Trinkwasserversorgung liegen in der Straße bis vor das Grundstück. Lediglich die Grundstücksanschlüsse müssen neu hergestellt werden.

Die Erschließung erfolgt im Trennsystem. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist nicht erforderlich. Für das anfallende Schmutzwasser muss eine neue Abwasserhaltung inkl. Schachtbauwerk auf Höhe des Grundstückes erstellt werden.

Der Schmutzwasseranschluss kann durch eine Verlängerung des Grundstücksanschlusses für Grundstück Nr. 19 erfolgen. Es muss dann auf Höhe des Geltungsbereichs ein „Endschacht“ in der Straße eingebaut werden.

Diese Aussage ist beschränkt für den Anschluss eines Hauses mit einer bis zwei Wohneinheiten mit üblichem Schmutzwasseranfall.

### **3.3.3. Medienseitige Erschließung**

Die medienseitige Erschließung wird aus den vorhandenen Netzen sichergestellt. Der Anschluss an das Grundstück ist herzustellen.

## **4. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

---

### **4.1. Vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet ist unbebaut. Die Flächen werden durch eine alte Streuobstwiese charakterisiert. Da die Fläche im Privateigentum der künftigen Bauherren liegt, ist eine Bodenneuordnung nicht erforderlich. Des Weiteren kommt es durch die Planung zu keiner Einschränkung anderer auf den bestehenden Freiflächen bezogenen Nutzungen; die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die neu entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden nicht berührt.

Die Ausbildung eines neuen Ortsrandgefüges mit Hilfe grünordnerischer Mittel grenzt den neuen Siedlungsbereich gegenüber dem landschaftlich geprägten Außenbereich ab. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung mit Realisierung des Vorhabens sind vor diesem Hintergrund nicht zu befürchten.

### **4.2. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen**

Die von der Planung erfassten Flurstücke verbleiben im Besitz der derzeitigen Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind.

### **4.3. Wirtschaftliche Verhältnisse**

Durch die Planung entstehen der Ortsgemeinde keine Kosten, da diese bauherrenseitig getragen werden. Die verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung muss ergänzt werden. Die Bauherren tragen jeweils die entstehenden Kosten der Bereitstellung aller potenziell zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen.

## **5. Begründung der Planinhalte**

---

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Wohngebiets an die umgebende Landschaft sicherzustellen. 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.

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

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

Es werden wohngebietstypische Nutzungen, unter Berücksichtigung einzelner gebotener Ausschlüsse, zugelassen. Neben Wohngebäuden sind dort auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese Formen der baulichen Nutzung sind zugelassen, da von Ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Wohnruhe ausgehen. Darüber hinaus passen sich diese baulichen Nutzungsformen in die dörfliche Struktur des näheren Umfelds ein. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie gewerbliche Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme jedoch unzulässig sein. Gleichzeitig entsprechen die Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter an dieser Stelle des Ortsgebiets. Diese Einschränkung wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximalen Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

#### **5.2.1. Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Um die damit verbundene Bodenversiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan eine Regelung getroffen, dass Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

#### **5.2.2. Geschossflächenzahl**

Entsprechend einer GRZ von 0,3 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen, wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 festgesetzt.

#### **5.2.3. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf das Allgemeine Wohngebiet durch Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe geregelt. Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den

Scheitel des Gebäudes; für die Traufhöhe ist der obere Messpunkt der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

Angepasst an die Erschließungssituation infolge der topografischen Ausprägung des Geländes, mit relativ flacher Neigung, beziehen sich die maximalen Oberkanten auf die Höhe der Verkehrsfläche gem. Höhenbezugspunkt zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Die zulässigen Höhen sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung eines künftigen Gebäudes nimmt den Bestand in der Ortslage auf und erzeugt eine homogene Baustruktur. Dies unterstützt das Einfügen in den Ort und verhindert eine Wirkung des Neubaus als Fremdkörper im Siedlungsgefüge. Den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterische Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum wird Rechnung getragen.

#### **5.2.4. Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzelhausbebauung 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.

#### **5.2.5. 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 umgebenden Gebietscharakters ist ein Einzelhaus in offener Bauweise für das gesamte bestehende Baugebiet bereits vorhanden und wird für den Bebauungsplan übernommen.

#### **5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Das sog. „Baufenster“ erhält eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Das Grundkonzept der festgesetzten Baugrenzen, sieht einen angemessenen Rahmen für die Baufreiheit vor. Es wird in allen Bereichen ein ausreichender Grenzabstand Berücksichtigt (5,0 m zur Straße und 8,0 m zur nördlichen Nachbarbebauung)

Die Bautiefe umfasst 19,0 m so dass der Anordnung des Gebäudes in der Grundstückstiefe ausreichend Spielraum gegeben wird.

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

Die Zahl der Dauerwohnungen im Wohngebäude wird auf maximal zwei 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 Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

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

Die Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und dient der Erschließung der Baugrundstücke. Sie wird über eine den Ansprüchen von Sammel- und Wohnstraßen genügende Breite von 6,00 m verfügen.

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

### **5.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in der östlichen Hälfte des Geltungsbereichs. Es handelt sich dabei um einen Parzellenteil, der nicht für eine Bebauung vorgesehen ist.

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

Durch die im Folgenden erläuterten Maßnahmen in den privaten Flächen wird sichergestellt, dass vom dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen.

Hinsichtlich der Befestigung von Hofflächen wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Zufahrten und Zuwegungen, mit wasserdurchlässigen Belägen, wie offenfugigem Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Sand/Kies befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Weiterhin wird festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken je angefangener 300 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Grundstücksfläche ein mindestens hochstämmiger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden soll.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entfallenden markanten und alten Obstgehölze mit einem Stammumfang von mehr als 145 cm sind zusätzlich durch Ersatzpflanzungen im lokalen Umfeld auszugleichen.

Zum Ausgleich des Wegfalls von Spalten- und Höhlenquartieren sowie von Niststätten werden außerdem Maßnahmen festgesetzt. Sie stellen eine Interimslösung dar, bis die Kompensationspflanzungen von Bäumen für den Artenschutz greifen. Potenzielle Spalten-Quartiere gehen durch die Rodung von fünf Obstgehölzen verloren. Um diesen Verlust auszugleichen, sind im direkten Umfeld an Gebäuden oder geeigneten Bäumen mit freien Anflugsbereichen vor den Rodungsarbeiten mindestens zwei künstliche Fledermausspaltenquartiere anzubringen. Dadurch kann eine mögliche Betroffenheit ausreichend kompensiert werden. Des Weiteren gehen vier potenzielle Höhlen-Quartiere verloren. Zu deren Ausgleich sind im direkten Umfeld an geeigneten Bäumen mit freien Anflugsmöglichkeiten vor der Rodung mindestens drei künstliche Fledermaushöhlen anzubringen. Zum Ausgleich von potenziellen Höhlenniststätten sind an geeigneten Bäumen vor den Rodungsarbeiten mindestens drei künstliche Nisthöhlen vorzusehen.

Aufgrund des Alters und der strukturellen Ausprägung der Obstgehölze sind unabhängig von der Jahreszeit unmittelbar vor der Rodung die Gehölze nochmals auf Besatz durch Vögel, Fledermäuse oder Bilche zu überprüfen, da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass Einzeltiere trotz des Winters ihren Ruheplatz wechseln.

Als Gestaltungsmaßnahme ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich des WA vom Grundstückseigentümer eine zusammenhängende Hecke aus einheimischen Laubsträuchern oder wahlweise eine Baumreihe anzupflanzen und zu erhalten. Richtung Süden wird infolgedessen ein begrünter Übergang zwischen der Neubebauung und der ortsumgebenden Landschaft gewährleistet.

Damit die private Grünfläche nicht von Nebenanlagen dominiert wird, wird dort lediglich der bestehende Schuppen in der entsprechend dem in der Planzeichnung als Fläche für

Nebenanlagen gekennzeichneten Bereich zugelassen. Die Höhe darf gemäß Bestand 3,7 m nicht überschreiten, so dass eine angemessene Fernwirkung besteht. Auf diese Weise wird sich ein Nebengebäude in die Ortsrandstruktur einfügen.

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

---

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein architektonisches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen.

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

Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen.

Mit dem geforderten Nachweis zu Stellplätzen auf den privaten Flächen wird eine ausreichende Anzahl Abstellmöglichkeiten des ruhenden Verkehrs gewährleistet und so der öffentliche Raum weitgehend freigehalten. Dies dient auch der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit mit dem vorhandenen Ortsbild sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Weitergehender Regelungsbedarf wird derzeit nicht gesehen.

### **6.1. Dachgestaltung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Regelungen vor, um die Einheitlichkeit von Dachformen und -typen ausreichend zu regeln. Trotz weitgehender Baufreiheiten wird eine Grundstruktur in der Bebauung erzeugt und eine verhältnismäßig ruhige Dachlandschaft unter Beachtung der Maßgaben realisiert. Insgesamt erfolgt eine Orientierung an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans „Auf Breitbruch“.

In Hamm bzw. in der unmittelbaren Umgebungsbebauung des geplanten Baugebiets finden sich ausschließlich geneigte Dächer. Darum werden für die Neubebauung ausschließlich geneigte Dächer mit einem Winkel von 25° bis 45° zugelassen. Infolgedessen wird ein Mindestmaß an Anforderungen hinsichtlich der Baugestaltung festgelegt, die die wesentlichen Grundzüge der regionaltypischen Bauweise beachten und dennoch den Bauherren genügend gestalterischen Spielraum lassen, damit ein reines Nachahmen und Kopieren von traditionellen Stilelementen vermieden wird.

Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur sollen für die Dacheindeckung nur nicht glänzende, Materialien verwendet werden, um somit die Dachlandschaft im Ortsteil fortzuführen.

Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen.

Eine extensive Dachbegrünung soll ebenso zugelassen werden, da sich dadurch die Abflusswirksamkeit verringert. Bei der Ausführung eines Grasdachs kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend den technischen Erfordernissen zugelassen werden.

## **6.2. Stellplätze und Garagen**

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehen für die Errichtung von Garagen und Carports die Regelung vor, dass diese nur in den dafür im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Dabei wird ein Mindestmaß von 5,0 m zur jeweils erschließenden Verkehrsfläche berücksichtigt.

Mit dieser Regelung wird bezweckt, dass Garagen und Carports nicht direkt am Rand der Verkehrsflächen errichtet werden und so den Vorbereich des Gebäudes dominieren. Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten. In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung des Wohngebäudes bei.

Um die Straße vom ruhenden Verkehr freizuhalten, sind im Bauantrag mindestens zwei Stellplätze (auch in Garagen und Carports zulässig) je Wohneinheit nachzuweisen.

## **6.3. Fassadengestaltung**

Ebenso wie die Gestaltung der Dächer spielt der Aspekt der Fassadengestaltung eine wesentliche Rolle in Bezug auf die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild. Für den Geltungsbereich sollen darum regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Folglich finden sich gestalterischen Festlegungen hinsichtlich der regionaltypischen Fassadenausbildung in den Textfestsetzungen wieder.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung beschränken sich darum auf den Ausschluss von Holzhäusern in sichtbarer Rundstambbauweise. Des Weiteren sind leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien zur Fassadengestaltung nicht gestattet. Derartige Materialien passen aufgrund ihres Erscheinungsbilds nicht in den regional- und ortstypischen Zusammenhang.

## **7. Hinweise und Empfehlungen**

---

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

### **7.1. Nutzung von Niederschlagswasser**

Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist möglich unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und den Forderungen des Versorgers.

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

## **7.2. 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.

## **7.3. 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.

## **7.4. Bergbau/Altbergbau**

Der Bebauungsplan „Im Bungert“ liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Glücksstern“. Aus den vorhandenen Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau geht hervor, dass sich die Grubenbaue des Bergwerkes „Glücksstern“ jedoch nicht im Planungsbereich befinden.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Es gilt zu beachten, dass die Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollte bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

## **7.5. Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

## **7.6. Schutz von Pflanzbeständen**

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

### **7.7. 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.

### **7.8. Pflanzung von Obstgehölzen**

Zur Erzielung besser Erträge sind die Obstbaumsorten hinsichtlich ihrer Befruchtungsfähigkeit (diploid, tetraploid) und ihres Blühtermins (früh, mittel, spät) aufeinander abzustimmen. Lokalsorten sind zu bevorzugen, da sie in der Regel den Standortansprüchen am besten angepasst sind (Klima, Bodenbeschaffenheit).

### **7.9. Bodendenkmalpflegerische Belange**

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

### **7.10. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

### **7.11. Telekommunikationsleitungen**

Für die Telekommunikationsleitungen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. 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.

### **7.12. Radonpotenzial**

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

Radonchutzgesetz 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 Bq/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 hiermit ein entsprechender Hinweis 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.

### **7.13. Straßenleuchten**

Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden.

Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

### **7.14. Abfallentsorgung**

Die Stichstraße bis zum Anwesen Hamm Nr. 18 wird zurzeit wegen fehlender Wendemöglichkeit rückwärts durch die Fahrzeuge des Abfallentsorgungsunternehmens befahren. Bei dem geplanten Neubau, müsste das Abfallsammelfahrzeug noch zusätzliche ca. 40 m weiter rückwärtsfahren.

Da ein Rückwärtsfahren bei neu angelegten Straßen oder Objekten laut UVV nicht erlaubt ist, müssen die Anwohner des neugeplanten Objektes alle Abfälle bis zur Stelle (Hamm Nr. 18) bringen, die zurzeit vom Abfallsammelfahrzeug rückwärts angefahren wird.

### **7.15. Landwirtschaft**

Durch eine umliegende landwirtschaftliche Nutzung kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

## **8. 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 berücksichtigt. Dazu wurde ein Fachbeitrag Umweltbelange inkl. Artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt. Dieser bildet den Teil 2 der hier vorliegenden Begründung. In ihm wird die Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung und Erschließung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter und den Artenschutz überprüft.

Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

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

Taben-Rodt, den

(Siegel)

.....  
Hans Joachim Wallrich  
- Ortsbürgermeister -