

# Bebauungsplan "Im Suddel"

der Ortsgemeinde Baar



## Begründung

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Gemeinde:	Baar
Gemarkung:	Baar
Fluren:	30, 31

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Oktober 2017

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



Ortsgemeinde: Baar

Gemarkung: Baar

Flur:

30, 31

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung ....</b>	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.3.1 Planungs- und Standortalternativen .....	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	3
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	3
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	4
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	6
1.4.4 Angrenzendes Planungsrecht.....	6
1.4.5 Schutzgebiete .....	7
1.4.5.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz .....	7
1.4.5.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	7
1.4.6 Straßenplanungen .....	7
1.4.7 Versorgung und Entwässerung des Gebietes .....	7
1.4.8 Geologische Vorbelastungen.....	8
1.4.9 Denkmalschutz .....	8
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....	8
1.5.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	8
1.5.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	9
1.6 Darlegung der Planinhalte .....	9
1.6.1 Geplante Art der Nutzung .....	9
1.6.2 Geplantes Maß der Nutzung.....	9
1.6.3 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen.....	9
1.6.4 Höhe der baulichen Anlagen .....	10
1.6.5 Gestaltung.....	10
1.6.6 Geplante verkehrlich Erschließung.....	10
1.6.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung sowie der besondere Nutzungszweck von Flächen: „Sichtdreiecke“ .....	10
1.6.8 Werbeanlagenfestsetzung im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet .....	11
1.6.9 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächenneubau .....	11
1.6.10 Zuordnung der Flächen für den Eingriff aus privater Bautätigkeit .....	11
1.6.11 Geplante Ver- und Entsorgung .....	11
1.6.11.1 Abwasserentsorgung: .....	11
1.6.11.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung:.....	11
1.6.12 Abschnittsweise Erschließung .....	11
1.6.13 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	12
1.6.14 Hinweise .....	12
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	13
1.7.1 Flächenbilanz.....	13
1.7.2 Kostenschätzung .....	13
<b>2 Umweltbericht.....</b>	<b>13</b>
<b>3 Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>13</b>

---

<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>Baar</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Baar</b>	<b>Flur:</b>	<b>30, 31</b>

---

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000) .....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:10.000).....	2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	4
Abbildung 5: Auszug aus dem Entwurf 2016 des RROP Mittelrhein-Westerwald .....	5
Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der .....	
Verbandsgemeinde Vordereifel .....	6
Abbildung 7: Ausschnitt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Stroht" .....	7

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht .....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz .....	13

# 1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

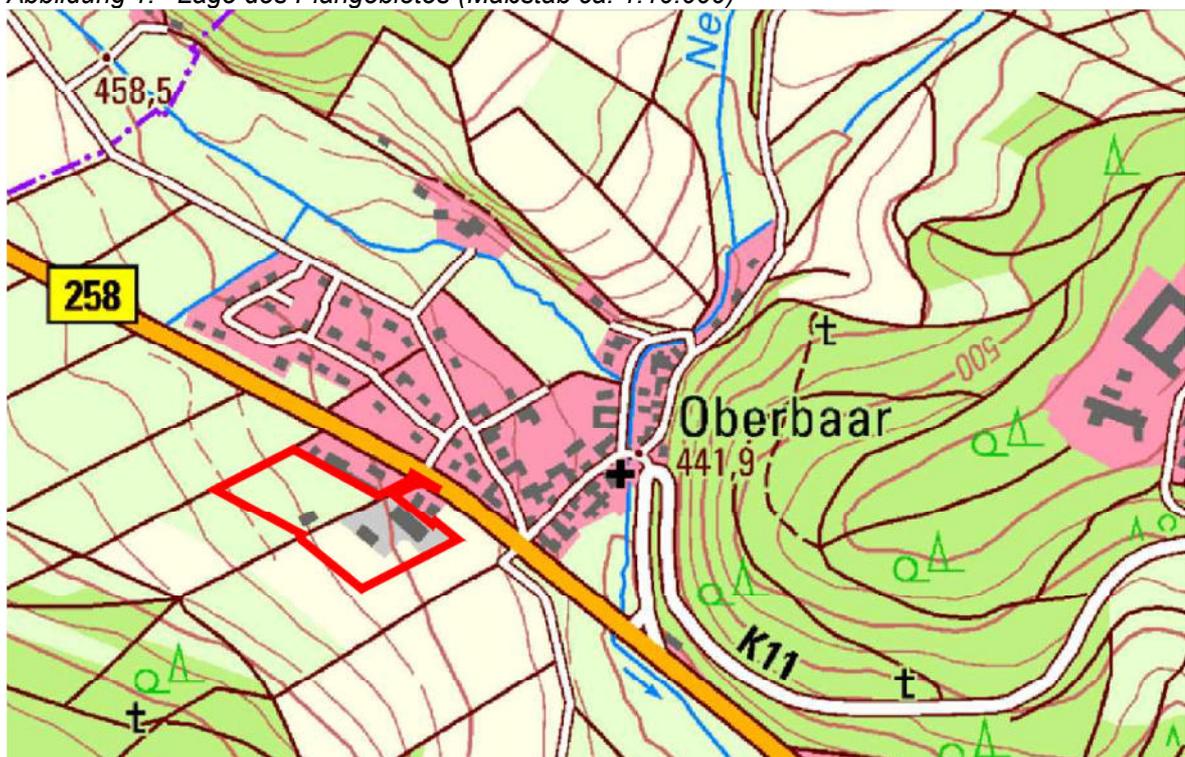
## 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten durch die Bebauung entlang der Bundesstraße 258 (Adenauer Straße), im Südosten, Südwesten und Nordwesten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

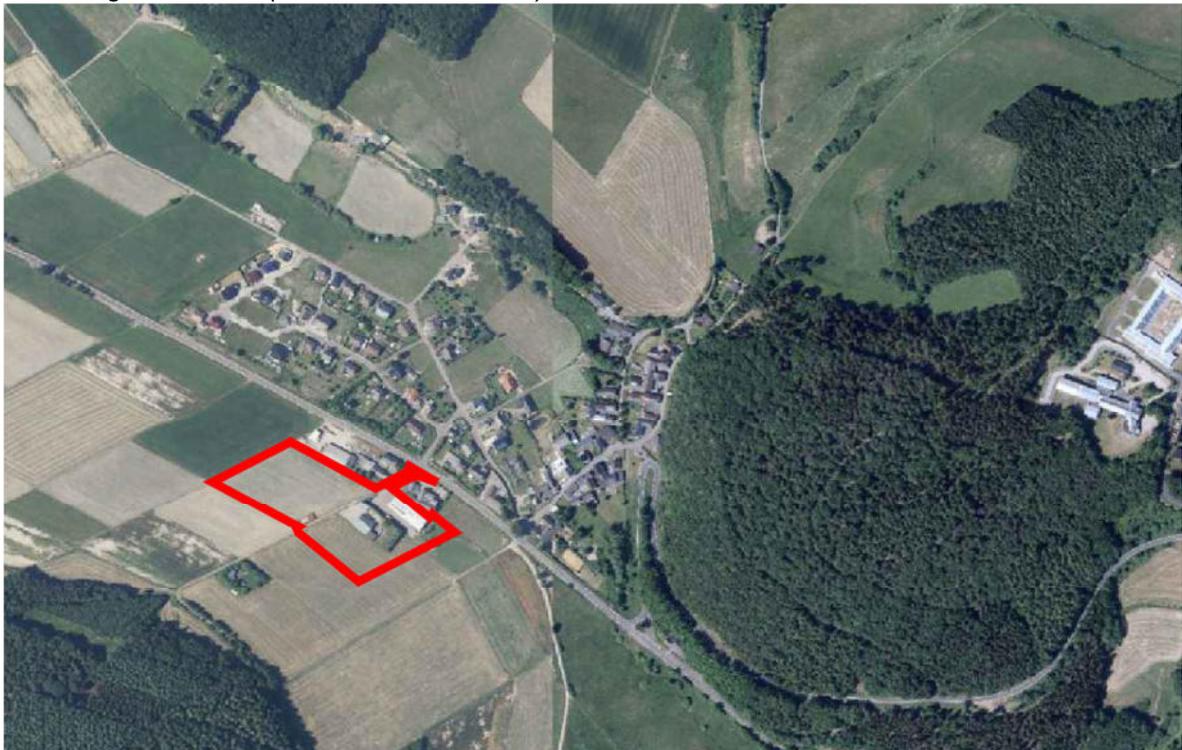
Die Fläche des Plangebietes umfasst 2,18 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:10.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

## 1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	09.02.2015
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

## 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Baar hat in seiner Sitzung am 09.02.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Im Suddel“ aufzustellen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für neue kleinteilige Gewerbegrundstücke und für Grundstücke mit einer Mischgebietsnutzung zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung.

Aus diesem Grund sollen südöstlich der B 258 im Anschluss an einen Kfz-Reparaturbetrieb und einen Landgasthof insgesamt ca. 4 Baugrundstücke in einer Größenordnung von jeweils 3.200 - 9.300 m<sup>2</sup> entwickelt werden.

Zur Realisierung dieser Absicht ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung dieses Bebauungsplans geschaffen werden.

### 1.3.1 Planungs- und Standortalternativen

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren. Der erkennbare Baulandbedarf in der Ortsgemeinde Baar – insbesondere für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben - soll vorrangig in Oberbaar gedeckt werden, da der Flächennutzungsplan nur in diesem Ortsteil die benötigten Entwicklungspotenziale innerhalb des Gemeindegebietes darstellt. Der Flächennutzungsplan weist nur an diesem Standort für Oberbaar eine Kombination von - noch nicht in Anspruch genommener - gewerblicher und gemischter Baufläche aus. Insofern bestehen keine Standortalternativen für die beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Gemeindegebietes. Die gewerblichen und gemischten Bauflächen des wirksamen Flächennutzungsplans an diesem Standort werden eingehalten, d. h. es werden keine darüber hinausgehenden Flächen in Anspruch genommen.

## 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

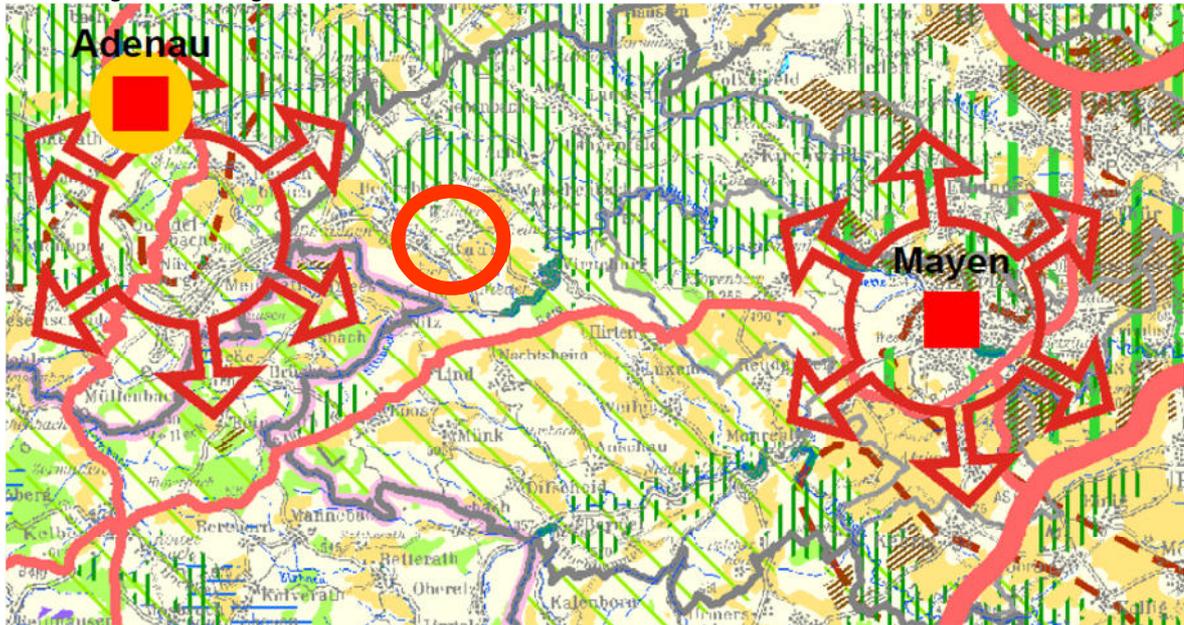
Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

Die Ortsgemeinde liegt zwischen den Mittelzentren Adenau und Mayen im ländlichen Raum.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb waldbetonter Mosaiklandschaften und grenzt an den Erholungs- und Erlebnisraum Hocheifel an. Ebenso liegt Baar im landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus und Landwirtschaft.

Im direkten Umfeld befinden sich keine historischen Kulturlandschaften.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

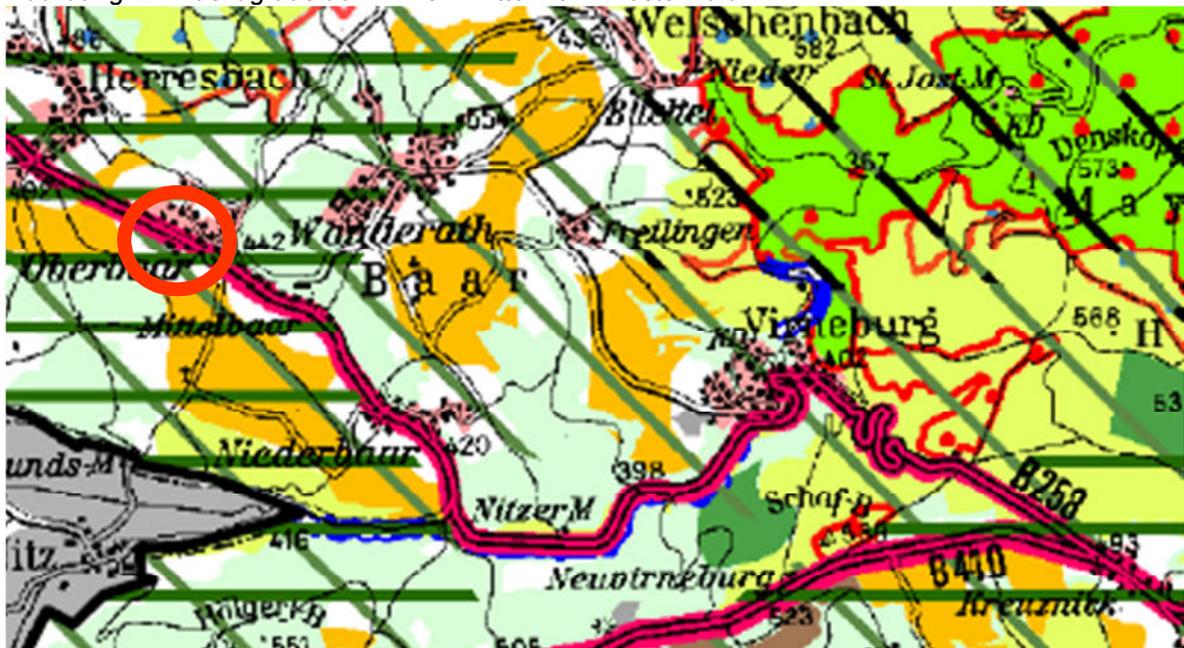


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

#### 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Baar folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet mit Kennzeichnungen überlagert. Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP 2006 enthalten:

- Lage der Gemeinde im dünn besiedelten ländlichen Raum (Strukturraumtyp IV – ländlich dünn besiedelt) und vorwiegend ökologischem Entwicklungsraum
- der Ortsgemeinde Baar ist keine grundzentrale Funktion zugewiesen
- Baar liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung

Die Virneburg liegt als landschaftsbestimmende Gesamtanlage mit erheblicher Fernwirkung in einer Entfernung von ca. 5 km östlich des Geltungsbereiches.

Der Regionale Raumordnungsplan befand sich bis vor kurzem in der Fortschreibung. Die Beteiligung der kommunalen Gebietskörperschaften fand 2011 und 2014 statt, eine erneute eingeschränkte Beteiligung erfolgte im Sommer 2016. Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat in ihrer Sitzung am 08.12.2016 den neuen regionalen Raumordnungsplan beschlossen. Der beschlossene regionale Raumordnungsplan muss zunächst vom Innenministerium genehmigt werden. Erst nach Genehmigung kann er im Staatsanzeiger veröffentlicht werden und wird auch erst dann verbindlich. Bis zur Verbindlichkeit des neuen Regionalen Raumordnungsplans haben die Festlegungen des Entwurfs noch den Status von sogenannten „in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung“, bei welchen es sich um sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG handelt. Diese müssen nicht zwingend beachtet werden, sind aber in der Abwägung gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen, weshalb sich die Verbandsgemeinde auch mit diesen Zielen ausführlich auseinandersetzen muss und im Falle einer Nichtbeachtung gewichtige Gründe dafür haben müssten.

Abbildung 5: Auszug aus dem Entwurf 2016 des RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet mit Kennzeichnungen überlagert.

- Lage der Gemeinde im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- der Ortsgemeinde Baar ist weiterhin keine grundzentrale Funktion zugewiesen

- Baar liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Die Ortsgemeinde unterliegt dem Raumnutzungskonzept des besonders planungsbedürftigen Raumes Mayen

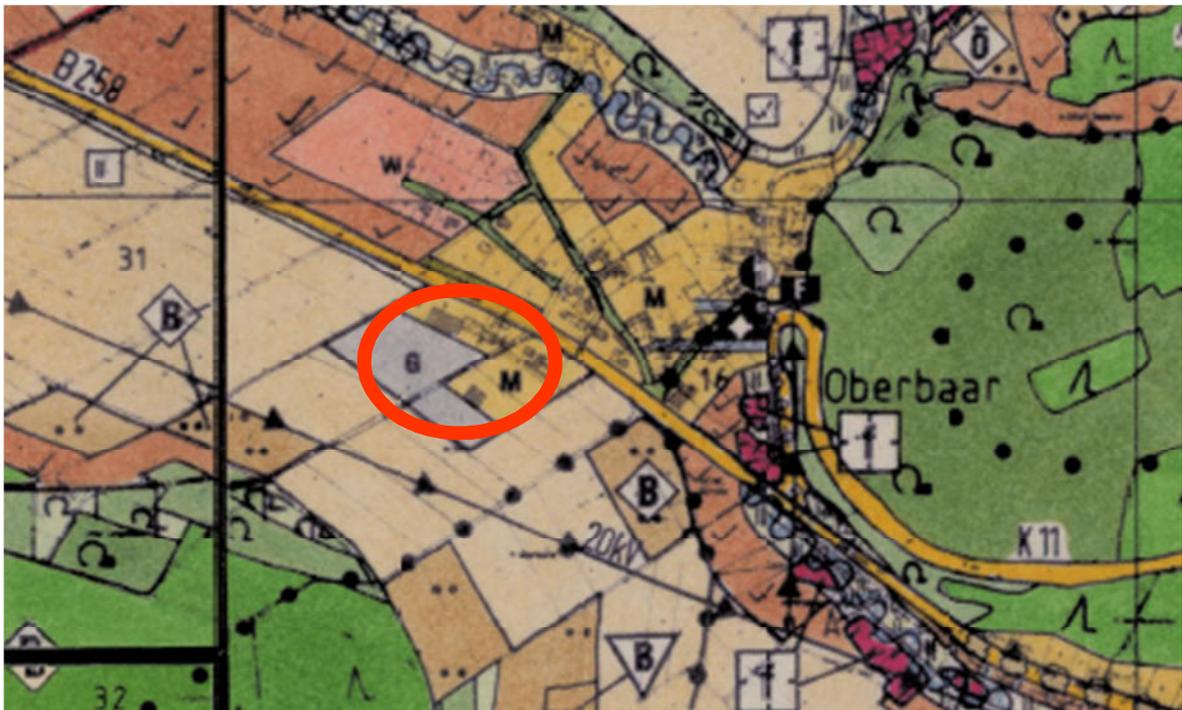
Die Virneburg liegt als landschaftsbestimmende Gesamtanlage mit erheblicher Fernwirkung in einer Entfernung von ca. 5 km östlich des Geltungsbereiches.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Vordereifel stellt den in Rede stehenden Bereich als „gemischte bzw. gewerbliche Baufläche“ dar. Die vorliegende Bauleitplanung ist daher aus dem FNP entwickelt.

Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel



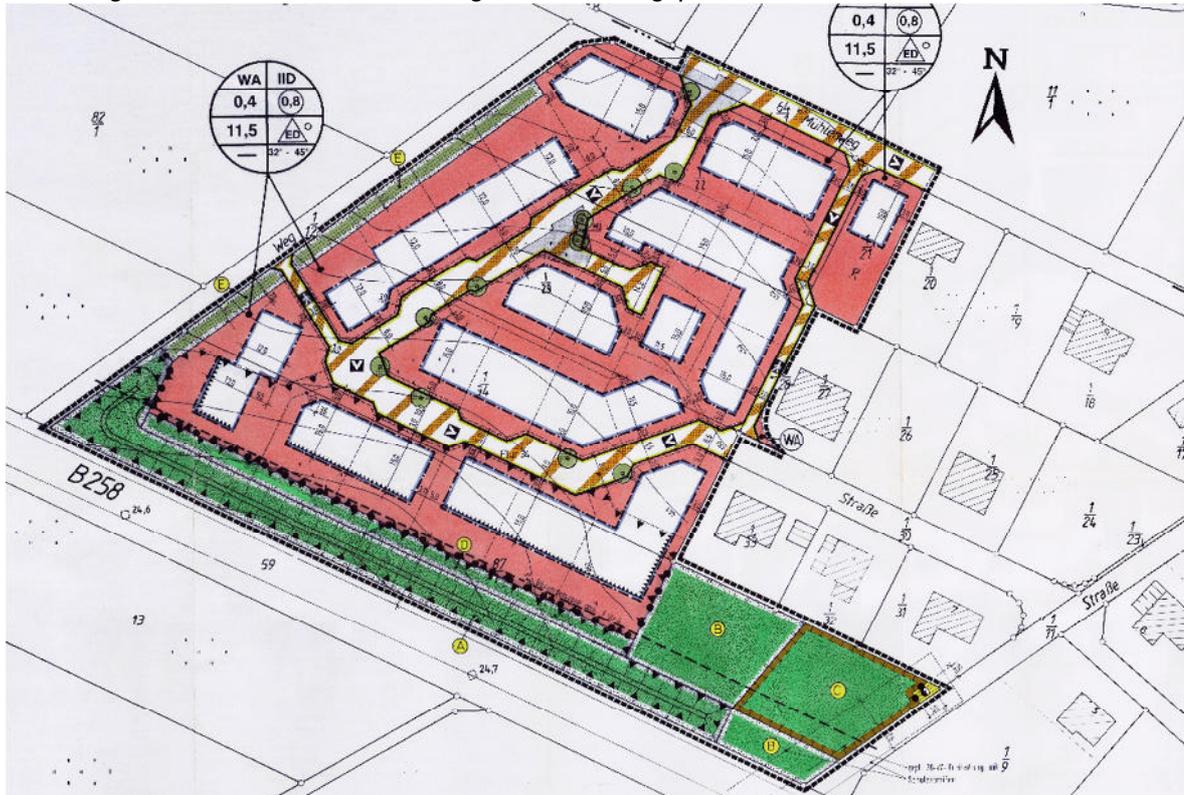
(ohne Maßstab)

### 1.4.4 Angrenzendes Planungsrecht

Durch die Bundesstraße 258 geteilt, befindet sich nördlich zum Geltungsbereich der Bebauungsplan „Auf der Stroht“, der 1975 in Kraft getreten ist. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf der Stroht“ wurde 1995 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohnbaugebiet aus. Die Erweiterung des Bebauungsplanes orientierte sich 1995 gen Westen.

Abbildung 7: Ausschnitt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Stroht"



(ohne Maßstab)

Das Baugebiet ist fast vollständig bebaut.

#### 1.4.5 Schutzgebiete

##### 1.4.5.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Im Plangebiet liegen weder Oberflächengewässer, noch sind Heilquellen oder Wasserschutzgebiete betroffen.

##### 1.4.5.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Rhein-Ahr-Eifel.

In einer Entfernung von ungefähr 800 m befindet sich nördlich das Vogelschutzgebiet Ahrgebirge (VSG-5507-401). FFH-Gebiete befinden sich nicht im direkten Umfeld des Plangebietes.

Naturschutzgebiete liegen nicht in direkter Umgebung.

#### 1.4.6 Straßenplanungen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt einer Gemeindestraße auf die Bundesstraße 258 (Adenauer Straße). Es sind im Umfeld des Plangebietes keine Straßenplanungen vorgesehen. Für die Gemeinde Baar sind auf der B 258 keine Ortsdurchfahrtsgrenzen festgesetzt.

#### 1.4.7 Versorgung und Entwässerung des Gebietes

Der Ortsteil Oberbaar wird im Trennsystem entwässert. Nach Auskunft des Eigenbetriebs Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel kann das geplante Gewerbegebiet im Bereich der Straße „Auf der Stroht“ und „Dorfstraße“ an das Ortskanalnetz angeschlossen werden.

Das Plangebiet verfügt bis zum Flurstück 3/3 über eine innere Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Vordereifel sichergestellt werden. Über das Flurstück 3/3 hinaus müssen noch Leitungen zur Ver- und Entsorgung verlegt werden, damit der Geltungsbereich vollständig erschlossen sein wird. In diesem Zusammenhang muss auch ein Regenwasserkanal verlegt werden, der bisher über das Flurstück 3/3 verläuft.

Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser, das nicht versickert werden kann, ist über Gräben und Mulden in den Eschbach abzuleiten. Vor der Einleitung in den Eschbach ist eine Regenrückhaltung vorzuschalten.

Auf der angrenzenden Bebauung nördlich des Baugebiets parallel zur B 258 befindet sich eine 0,4-kV-Freileitung sowie ein 0,4-kV-Kabel entlang der Adenauer Straße, welches in den Wirtschaftsweg führt und sich somit als Anschlussmöglichkeit für das geplante Gewerbegebiet anbietet.

Entlang der B 258 liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

#### **1.4.8 Geologische Vorbelastungen**

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 07.08.2017).

Auf Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen gibt es keine Hinweise.

#### **1.4.9 Denkmalschutz**

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

### **1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse**

#### **1.5.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet**

Die Gemeinde Baar, Ortsteil Oberbaar, ist eine landwirtschaftlich geprägte Wohngemeinde mit nur noch wenigen landwirtschaftlichen Voll- bzw. Nebenerwerbsbetrieben in der Altortslage.

Das Neubaugebiet „Auf der Stroth“ nördlich der B 258 ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dem Flurstück Nr. 4 (Gemarkung Baar, Flur 30) im Plangebiet ist bereits ein Bauhof angesiedelt.

Im Geltungsbereich befinden sich südlich des Weges „Langenbusch“ (Flurstück Nr. 70) eine Kfz-Reparaturwerkstatthalle bzw. ein Tiernahrungs- und Polstereibetrieb, eine Computerfirma und (nördöstlich davon) ein Hotel/ Restaurant. Das Plangebiet ist somit in Teilen bereits bebaut bzw. dessen Fläche versiegelt.

Von der Bundesstraße 258, die sich im Norden des Plangebietes befindet, steigt das Gelände von ca. 450 m ü.NHN im östlichen Plangebietsrand nach Südwesten auf eine Höhe von ca. 465 m ü.NHN an. Dabei bewegt sich die durchschnittliche Neigung zwischen 6,0 % und 9,7 %. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Feldscheune und ein Bauhof. Die Zufahrt besteht aus einer einfachen Asphaltstraße, die ansteigend in einen Wirtschaftsweg übergeht.

### **1.5.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Mit Ausnahme der Wegeparzellen sind die Flächen des Geltungsbereiches im Privateigentum.

## **1.6 Darlegung der Planinhalte**

Für die Ortsgemeinde Baar besteht die Notwendigkeit gewerbliche Bauflächen für die örtliche Nachfrage sowie zur Stärkung der allgemeinen Gewerbestruktur vor Ort auszuweisen.

Durch die Gewerbegebietsausweisung soll in erster Linie den im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben Erweiterungsflächen und verkehrsgünstige Standortalternativen angeboten werden.

Zur Verbesserung der gemeindlichen Infrastruktur wird seitens der Gemeinde die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben angestrebt. Aus diesem Grunde sollen in Verbindung mit dem geplanten Gewerbegebiet gleichzeitig gemischte Bauflächen ausgewiesen werden.

Als idealer Standort hierfür sind die südwestlich der B 258 gelegenen Flächen im direkten Anschluss an einen bestehenden KFZ-Reparaturbetrieb und einen Landgasthof (Restaurant und Hotel) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden.

Um die Planung am Bedarf zu orientieren und auch wirtschaftlich realisieren zu können, wird eine Ausweisung von rd. 2,0 ha für angemessen erachtet. Die Haupterschließung des geplanten Baugebietes wird von der Adenauer Straße (B 258) her erfolgen, in der - nicht zuletzt wegen der bereits bestehenden Gebäude - alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind (Weg/provisorische Straße „Langenbusch“).

### **1.6.1 Geplante Art der Nutzung**

Für das Plangebiet ist eine Einteilung in ca. 8 Gewerbegrundstücke (GE) zwischen 1.000 qm und 2.000 qm und in ca. 4 Mischgebietsgrundstücke (MI) zwischen 600 qm und 2.000 qm vorgesehen. Damit entspricht die Art der Nutzung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Im Mischgebiet liegen - durch eine Bauzeile von dem ansässigen Landgasthof getrennt - die Fläche eines bestehenden Bauhofes. Aufgrund der Erfahrungen in Verbindung mit dem ortsansässigen Bauunternehmen, kann der Bauhof gem. § 6 Abs. 1 BauNVO als Nutzung eingestuft werden, die das Wohnen nicht wesentlich stört.

### **1.6.2 Geplantes Maß der Nutzung**

Der Bebauungsplan gibt als Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 bei max. zwei Vollgeschossen vor. Im Gewerbegebiet entspricht das Maß der baulichen Nutzung mit 0,8 GRZ und 1,6 GFZ (bei zwei Vollgeschossen) ebenfalls den Obergrenzen hinsichtlich der GRZ nach § 17 BauNVO.

### **1.6.3 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den flächenhaft festgesetzten privaten Grünflächen. Damit soll zu einer flexiblen Ausnutzung

der Grundstücksflächen beigetragen werden, die insbesondere betrieblichen Erfordernissen entgegenkommen soll.

Zwischen Garageneinfahrten und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 Metern einzuhalten. Auf diese Weise wird ein Stauraum für Fahrzeuge vor der Garage freigehalten.

Bei Längsaufstellung von Garagen zur Straße ist zwischen Garagenseitenwand und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3,0 Metern einzuhalten; den gleichen Mindestabstand müssen Garagenrückseiten von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Damit bleibt die Einsichtmöglichkeit für Fahrzeuge, die von Privatgrundstücken kommen, in die öffentliche Straße gewahrt.

#### **1.6.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Im gesamten Plangebiet darf die max. Gebäudehöhe von 12,0 m nicht überschritten werden. Ausnahmen von dieser Festsetzung können für einzelne Bauteile (z. B. Schornsteine) gemacht werden bis zu einer max. Höhe von 15,0 m. Durch die Gesamtheit dieser Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung des Plangebietes sich weitgehend in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und gleichzeitig genügend Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für die künftigen Bauherren und Gewerbetreibenden besteht.

#### **1.6.5 Gestaltung**

Die zulässigen Dachneigungen orientieren sich an der Nutzungsart und können im GE-Gebiet zwischen 3° - 30° und im MI-Gebiet zwischen 28° und 45° betragen.

#### **1.6.6 Geplante verkehrlich Erschließung**

Die innere Erschließung soll weiterhin an die Bundesstraße 258 (Adenauer Straße) angebunden werden. Die Zufahrt zu den Grundstücken endet an einer Wendeanlage, die als Wirtschaftsweg weitergeführt wird. Bei Bedarf kann die Wendeanlage bzw. der Wirtschaftsweg ausgebaut werden, falls das Gebiet gen Süden erweitert werden sollte. Die Straßenplanung ist bereits mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz abgestimmt.

#### **1.6.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung sowie der besondere Nutzungszweck von Flächen: „Sichtdreiecke“**

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten, um die Zufahrt auf die Bundesstraße 258 nicht zu gefährden. Daher gelten zudem folgende Konkretisierungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nrn. 9, 10 und Abs. 6 BauGB:

Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten.

Dies gilt nicht für hochstämmige Bäume, bei denen die Krone erst in mindestens drei Metern Höhe über dem Boden in Erscheinung tritt.

Gewachsene Geländeüberhöhungen über 0,6 m Höhe müssen im Bereich der Sichtdreiecke auf 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße abgetragen werden.

Ein Großteil der „Sichtdreiecke“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan. Daher erfolgt die Klarstellung, dass diese Vorgaben nur soweit als Festsetzung gelten, wie die Fläche der „Sichtdreiecke“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

### **1.6.8 Werbeanlagenfestsetzung im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet**

Werbeanlagen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet in den flächenhaft festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebotflächen unzulässig, um dem Schutz der Grünflächen entgegen zu kommen und eine Überlagerung durch Schilder und Werbeanlagen zu verhindern. Insgesamt dürfen Werbeanlagen die realisierte Höhe der Hauptgebäude um nicht mehr als 1,00 m überragen, um das Landschaftsbild nicht zu beeinflussen.

### **1.6.9 Zuordnung der Flächen für Eingriff aus Verkehrsflächenneubau**

Nach Bilanzierung in der Begründung Kap. 2. **XUmweltbericht wird noch erstelltX** wird der Eingriff durch Straßenflächen im Baugebiet im Umfang von 1.130 qm mit 1.130 qm bewertet.

Gemäß Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen unter Kap. 2. **XUmweltberichtX** der Begründung werden dem Eingriff folgende Flächenfestsetzungen zugeordnet:

Ein Äquivalent von 1.130 qm = 1.130 qm Flächenanteil der Fläche „B“ und „C“.

Die entsprechenden durchschnittlichen Kostenaufwendungen werden Teil der Erschließungskosten.

### **1.6.10 Zuordnung der Flächen für den Eingriff aus privater Bautätigkeit**

Die verbleibenden öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes (Kapitel 2. **XUmweltberichtX**) werden den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unbebauten Baugrundstücken zugeordnet. Als unbebaut im Sinne dieser Festsetzung gelten die Baugrundstücke, die zu diesem Zeitpunkt in der Planurkunde des Bebauungsplanes als unbebaut dargestellt sind.

Für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden Kostenerstattungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 135a-c BauGB erhoben.

### **1.6.11 Geplante Ver- und Entsorgung**

#### **1.6.11.1 Abwasserentsorgung:**

Die Abwasserentsorgung kann an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird über ein Trennsystem entsorgt.

#### **1.6.11.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung:**

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Verkehrsflächen wird in Entwässerungsrinnen gesammelt und über Straßeneinläufe der Kanalisation zugeführt. Ein vorhandener Regenwasserkanal bedarf der Umleitung und soll in den südlich verlaufenden Bierschbach eingeleitet werden.

### **1.6.12 Abschnittsweise Erschließung**

Eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes wird aufgrund seiner geringen Größe nicht erfolgen.

### **1.6.13 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB festgesetzt worden.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden, da Nadelholzarten hier nicht als standortgerecht einzustufen sind bzw. einen geringeren ökologischen Nutzen an diesem Standort haben.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden entsprechende Mindestsortierungen vorgeschrieben, um eine ökologisch nachhaltige Bepflanzung zu erzielen.

### **1.6.14 Hinweise**

Die Hinweise auf der Planurkunde der Bebauungsplan sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und verweisen auf Besonderheiten, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

## 1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	21.843 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	6.043 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	14.257 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1165 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche	1007 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	158 m <sup>2</sup>
Grünflächen	379 m <sup>2</sup>

### 1.7.2 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

## 2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

*Der Bericht wird noch ergänzt.*

## 3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt.

ausgefertigt:

Baar, den

(Heribert Hänzgen)

Ortsbürgermeister