

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“

der Ortsgemeinde Kottenheim

Begründung

Ortsgemeinde:	Kottenheim
Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Gemarkung:	Kottenheim
Flur:	3

Planfassung für das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB



Stand: Mai 2014

Inhalt

1.0	Einleitung, Planungserfordernis	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung, Planerfordernis	3
1.2	Bauleitplanerisches Verfahren	4
1.3	Umweltprüfung	6
1.4	Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung	6
1.5	Planungs- und Standortalternativen	7
2.0	Darlegung der Plankonzeption und Abwägung (gemäß § 1 (7) BauGB)	8
2.1	Änderungsumfang	8
2.1.1	Vergrößerung der Bauflächen	8
2.1.2	Stellplätze und Garagen	9
2.1.3	Gemeinbedarf und Art der baulichen Nutzung	9
2.1.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung	10
2.2	Belange der Landschaftsplanung	12
3.0	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	14
3.1	Flächenermittlung und Kostenschätzung.....	14
3.2	Bodenordnung	14
4.0	Hinweis.....	14

Anhang:

- Textliche Festsetzungen der Bebauungsplan-Urfassung „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“, Stand: 1997 (Scans)
- Landschaftsplanerische Einschätzung und Bewertung unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach Abschnitt 3 BNatSchG, Oktober 2012
- Fachgutachterliche Bewertung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“, April 2014

Hinweis:

Nach Abschluss der Verfahren gemäß § 4a (3) BauGB sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim an der Schulstraße, 1. Änderung“ Änderungen vorgenommen worden, die eine Wiederholung des Verfahrens gemäß § 4a (3) BauGB erfordern.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Bauleitplanung abgegeben werden.

1.0 Einleitung, Planungserfordernis

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung, Planerfordernis

Der Rat der Ortsgemeinde Kottenheim hat in seiner Sitzung am 25.10.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“ gefasst.

Anlass für die Bebauungsplanänderung sind Erweiterungs- und Neubauabsichten im Umfeld des im Plangebiet bestehenden „Seniorenzentrum Villa Toscana“ seitens der Betreibergesellschaft.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planerfordernis). Durch den demographischen Wandel, durch die zunehmende Zahl von Personen, die aufgrund körperlicher oder geistiger Einschränkungen im Alter auf Unterstützung und Hilfestellungen angewiesen sind, welche seitens ihrer Angehörigen nicht geleistet werden können, besteht in allen Kommunen der Bundesrepublik ein erhöhter Bedarf an geeigneten Einrichtungen und Wohnraum. Eine zeitgemäße Erweiterung der vorhandenen Wohn- und Pflegeeinrichtung am bestehenden Standort in Kottenheim, die Modernisierung und Ergänzung des bestehenden Leistungsangebotes ist gesellschaftlich geboten und städtebaulich sinnvoll. Die Tatsache, dass hierzu am bestehenden, etablierten Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle, bauliche Erweiterung geschaffen werden und so der räumlicher Zusammenhang zwischen bestehendem Leistungsangebot und ergänzender Erweiterung ökonomisch und funktional genutzt werden kann, entspricht im ureigenen Sinn den Vorgaben des § 1a (2) BauGB „mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen“ und hierbei „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Das Planerfordernis ergibt sich insofern nicht nur aus dem demographischen Wandel, dem erhöhten Wohnraumbedarf für Senioren und den gestiegenen technischen und baulichen Anforderungen an die entsprechenden Einrichtungen sondern auch aus dem Grundsatz nach § 1 (6) Nr. 3 BauGB, wonach im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung eine Kommune aufgefordert ist, insbesondere auch

- „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...)“

zu berücksichtigen.

Geplant ist die Errichtung eines neuen freistehenden Residenzgebäudes, westlich des bestehenden Residenzgebäudes. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es erforderlich, dass die in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzte Gemeinbedarfsfläche und die hierin definierte überbaubare Grundstücksfläche zu Lasten der angrenzenden privaten Grünflächen maßvoll erweitert werden.

Im Zuge der Änderungsplanung werden außerdem die nicht mehr zeitgemäßen Bestandteile der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen aufgegeben oder redaktionell ergänzt.

1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Das Baugesetzbuch bietet den Gemeinden die Möglichkeit, unter bestimmten städtebaulichen Voraussetzungen „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Es sind dies Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich sowohl um die behutsame Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches der Ortsgemeinde Kottenheim als auch um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB. Gemäß der Kommentierung Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg zum § 13a BauGB, Rn. 30 sind hierunter Maßnahmen zu verstehen, wie:

- Umnutzung vorh. besiedelter Bereiche,
- die Anpassung solche Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und
- die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs.

Dazu gehört auch die Überplanung besiedelter, nach § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilender Bereiche, mit denen der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern. Gegenstand dieses Verfahrens können auch Abrundungsflächen sein, die räumlich in den Außenbereich reinragen. Auch größere Grünflächen können überplant werden, sofern die übrigen Voraussetzungen des § 13a vorliegen (E/Z/B Komm. § 13a, Rn. 27).

Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung ist

- die geringfügige Erweiterung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche in West- und Südrichtung
- die Anpassung der Grünflächenfestsetzungen auf den Flächen „E2“ und „E3“ an die geänderten Flächenzuschnitte unter Beibehaltung der geforderten ökologischen Wertigkeit,
- eine Klarstellung, wonach die Gemeinbedarfsfläche alleine sozialen und gesundheitlichen Zwecken dient
- eine Anpassung (Reduzierung) der bisherigen Gestaltungsfestsetzung an zeitgemäße Vorgaben.

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung werden keine Außenbereichsflächen beansprucht, sondern Flächen, die im Geltungsbereich des seit dem Jahre 2006 rechtskräftigen Ursprungsplans als private Grünflächen ausgewiesen wurden. Auch in der Urfassung des Bebauungsplanes waren bereits westlich der bestehenden Seniorenresidenz weitere überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die bisher unbebaut geblieben waren.

Insgesamt stellt sich die Flächenbilanz zwischen Urfassung und Änderungsplanung wie folgt dar (vgl. Pkt. 3.1 der Begründung):

Nutzung	BP-Urfassung	BP-Änderung
Geltungsbereich	11.410 m ²	11.410 m ²
Gemeinbedarfsfläche	6.660 m ²	7.340 m ²
Grünfläche	4.750 m ²	4.070 m ²

Damit wird die bestehende Gemeinbedarfsfläche (= Nettobauland) durch die 1. Änderung um lediglich 10 % (rd. 680 m²) vergrößert. Nur rd. 250 m² hiervon werden der überbaubaren Grundstücksfläche zugeschlagen. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ergibt sich gegenüber der rechtskräftigen BP-Urfassung ein max. zusätzlicher Versiegelungsanteil von lediglich rd. 270 m², der kompakt dem vorhandenen Residenzstandort randlich angelagert ist und nicht zusammenhangslos als Exklave in der weiteren Grünanlage ausgewiesen wird. Es handelt sich damit um eine geringfügige Baulanderweiterung am Standort einer bestehenden Seniorenresidenz zum Zwecke deren baulicher Erweiterung und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB

Im Übrigen ist bei Flächen im Sinne des § 30 Abs.1 und 2 BauGB – im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich, dieser Bereich der Innenentwicklung zuzurechnen ist (E/Z/B Komm. § 13a, Rn. 35).

Auch die im § 13a Abs.1 Satz 2 bis 5 BauGB formulierten, weiteren Voraussetzungen werden hier vollständig erfüllt:

- im Bebauungsplanes wird eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt.

Insgesamt enthält der Geltungsbereich des Plangebietes ca. 7.340 qm Nettobauland. Der im Änderungsbereich zulässige Versiegelungsanteil war auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“ mit 0,4 GRZ festgesetzt worden und wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung unverändert beibehalten. Hieraus ergibt sich eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 2.920 qm.

- Durch die Klarstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Ausweisung der Bauflächen als „Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim“ ist weiterhin sichergestellt, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (FFH/ Vogelschutz) entstehen durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung nicht.

Somit sind sämtliche, in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens als erfüllt zu betrachten.

1.3 Umweltprüfung

Gemäß § 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel ist der Geltungsbereich der Änderungsplanung als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Altenheim“, als Mischbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

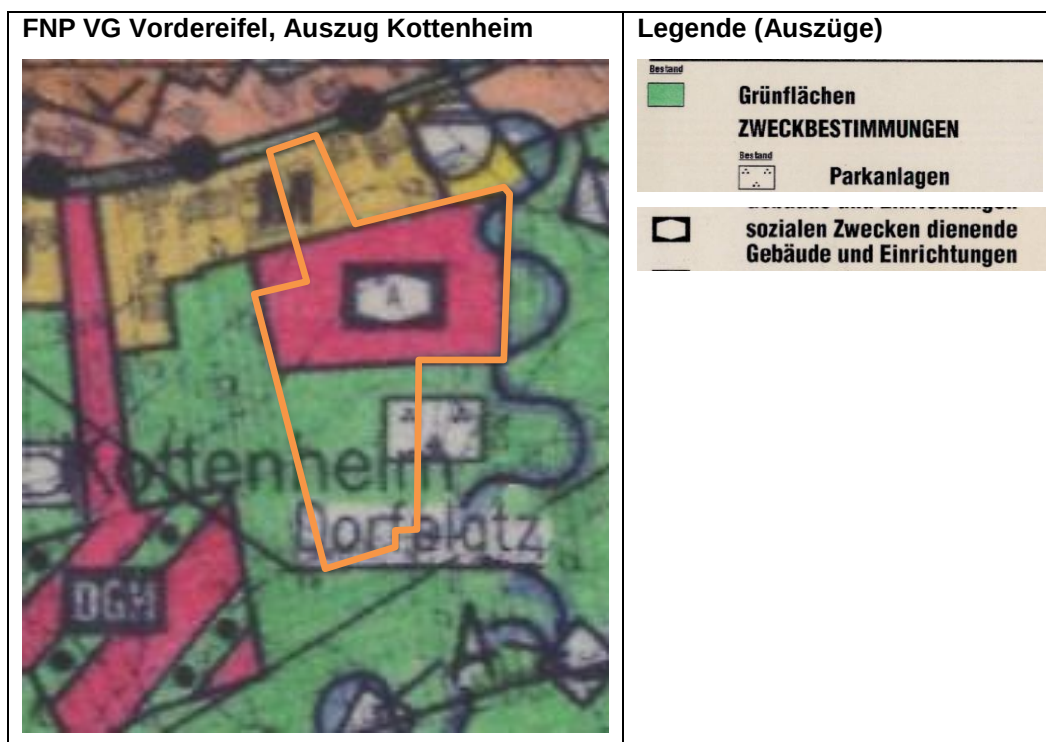


Abb.: Auszug aus dem FNP der VG Vordereifel mit Kennzeichnung des BP-Geltungsbereiches

Die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechen damit im Wesentlichen sowohl der BP-Urfassung als auch der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Abweichungen von den Darstellungen des FNP sind Darstellungsungenauigkeiten geschuldet. Eine Verpflichtung zur parzellenscharfen Deutung der FNP-Darstellungen besteht nicht.

Die 1. Änderung des BP „Alten- und Pflegeheim an der Schulstraße“ ist insofern – ebenso wie die BP-Urfassung – als „aus dem FNP entwickelt“ anzusehen.

Da es sich vorliegend außerdem um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, für den das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a BauGB angewendet wird, müsste der Bebauungsplan grundsätzlich auch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann nämlich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, dennoch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Eine negative Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Erweiterung der bestehenden Seniorenresidenz kann vorliegend ausgeschlossen werden:

- das bestehende Seniorenzentrum ist am Standort bereits seit langem etabliert und integriert
- aus der nun geplanten Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche um weniger als 700 m² resultieren gegenüber dem Bestand keine Änderungen in der Nutzungsstruktur
- da das den Standort prägende Maß der baulichen Nutzung beibehalten wird, ist eine angemessene Integration in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt anzupassen.

1.5 Planungs- und Standortalternativen

Mit dem Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“ wurden 1997 seitens der Ortsgemeinde Kottenheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des im Plangebiet bestehenden Seniorenzentrums geschaffen.

Die vorliegende Änderungsplanung zielt in erster Linie darauf ab, in der Nähe des bestehenden Seniorenzentrums eine zeitgemäße Erweiterung der vorhandenen Wohn- und Pflegeeinrichtung in zentraler Ortslage zu ermöglichen.

Die Modernisierung und Ergänzung des bestehenden Leistungsangebotes für Personen, die aufgrund körperlicher oder geistiger Einschränkungen im Alter auf Unterstützung und Hilfestellungen angewiesen sind, ist gesellschaftlich geboten und städtebaulich sinnvoll.

Die Tatsache, dass hierzu am bestehenden, etablierten Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle, bauliche Erweiterung geschaffen werden und so der räumlicher Zusammenhang zwischen bestehendem Leistungsangebot und ergänzender Erweiterung ökonomisch und funktional genutzt werden kann, entspricht im ureigenen Sinn den Vorgaben des § 1a (2) BauGB „mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen“.

Vor diesem Hintergrund drängt sich die Ausarbeitung von Planungsalternativen ebenso wie die Untersuchung von Standortalternativen nicht auf.

2.0 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung (gemäß § 1 (7) BauGB)

2.1 Änderungsumfang

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Seniorenresidenz zu schaffen, wurde der rechtskräftige Bebauungsplan in einem ersten Schritt in folgenden Punkten modifiziert:

- Ausweitung der Gemeinbedarfsfläche
- Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Klarstellung/ Definition von Bauflächen für Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- alleinige Festsetzung der Bauflächen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“
- Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen auf ein praktikables, zeitgemäßes Mindestmaß.
- Anpassung der Grünflächenfestsetzungen auf den Flächen „E2“ und „E3“ an die geänderten Flächenzuschnitte unter Beibehaltung der geforderten ökologischen Wertigkeit.

Alle übrigen Festsetzungen der BP-Urfassung gelten unverändert fort.

2.1.1 Vergrößerung der Bauflächen

In der Nachbarschaft des bestehenden Seniorenzentrums selbst soll ein separater, freistehender Neubau mit seniorengerechter Ausstattung als Erweiterung der bestehenden Wohn- und Pflegeeinrichtung entstehen. Um auch die Freizeiteiche zwischen geplantem Neubau und Bestand einer seniorengerechten Gestaltung zuzuführen, liegt der optimale Neubaustandort geringfügig außerhalb der bisher ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen und den hierauf festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Realisierung einer sinnvollen Freiflächenkonzeption ist eine randliche Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen in südlicher und westlicher Richtung zu Lasten der privaten Grün- und Ausgleichsflächen E2 und E3 erforderlich. Insgesamt werden rd. 680 qm der bisherigen Grünflächen der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

Von diesen 680 qm werden wiederum rd. 250 qm durch Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Dabei wird durch Festsetzung in der Planzeichnung sichergestellt, dass die zulässigen Neubauten einen Mindestabstand von 8,0 m zur westlich gelegenen Grundstücksgrenze der Nachbarparzelle 1008/3 einhalten.

Der in der Bebauungsplanurfassung mit 0,4 GRZ vorgegebene max. Versiegelungsanteil wird auch für die Gemeinbedarfsflächenerweiterung übernommen.

Da die landespflegerischen Festsetzungen der Urfassung für die nunmehr verkleinerten Flächen „E2“ und „E3“ nicht mehr sachgerecht sind, wurden diese im Rahmen einer fachgutachterlichen Bewertung hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit überprüft (siehe Anhang 3 zur Begründung). Damit auf den verbleibenden Flächen „E2“ und „E3“ - trotz der Reduzierung um 680 m² - die aus dem rechtsverbindlichen Urbebauungsplan resultierenden Kompensationsforderungen sichergestellt werden können, wurden die Ausgleichsmaßnahmen zudem nach fachlichen Gesichtspunkten intensiviert. Auf die Ausführungen unter Punkt 2.2 der Begründung wird verwiesen.

2.1.2 Stellplätze und Garagen

Um die Standorte und Anordnung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zukünftig flexibler handhaben zu können, wurde der Bereich, in dem diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen, erstmals in der Planzeichnung festgesetzt und eindeutig nach Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Dabei wurden die in der BP-Urfassung enthaltenen Einzelbaumstandorte nicht mehr zeichnerisch festgesetzt. Dies dient ebenfalls einer zusätzlichen Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeit des „Bereiches für Garagen und Stellplätze“. Eine Beschneidung der landschaftsplanerischen Festsetzungen der Bebauungsplanurfassung resultiert hieraus indes nicht. Die Textfestsetzung, wonach pro 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist (siehe Textfestsetzung der BP-Urfassung „Pflanzgebot“), wird unverändert beibehalten.

2.1.3 Gemeinbedarf und Art der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Art der baulichen Nutzung war 1997 eine Doppelfestsetzung gewählt worden, welche die Verknüpfung von „Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim“ in Verbindung mit „Allgemeines Wohngebiet“ und dem Verweis auf § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO herstellte.

Gemäß Begründung, Pkt. 7 zur Bebauungsplan-Urfassung, wurde die Doppelfestsetzung vorgenommen, um den Wohngebietscharakter und die Wohnfunktion der Gemeinbedarfseinrichtung zu unterstreichen.

Aus heutiger Sicht und bei kritischer Betrachtung muss allerdings anerkannt werden, dass die in der BP-Urfassung im Zuge der Doppelfestsetzung getroffenen Formulierung, wonach auch die in § 4 (3) BauNVO genannten „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ im Plangebiet bisher ausnahmsweise zulässig waren, ein Nutzungsspektrum eröffnete, das der Gemeinbedarfsflächen-Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ u.U. widersprechen kann und so dann nicht im Interesse der Ortsgemeinde liegt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hatte sich ein Nachbar ausdrücklich gegen das Nutzungsspektrum ausgesprochen, das die BP-Urfassung am Standort ermöglichte. Seitens der Ortsgemeinde wurde daher aus Anlass der 1. Änderung klargestellt, dass eine Nutzungsvielfalt, die über die eigentliche Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche „Alten- und Pflegeheim“ hinausgeht, nicht im Interesse der Ortsgemeinde liegt. Auch zukünftig sollen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bevorzugt Nutzungen erfolgen, die den §§ 4 und 5 des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTG ¹) entsprechen. Das Alter der hilfs- und pflegebedürftigen Bewohner soll hierbei nicht ausschlaggebend sein.

Insofern hat sich die Ortsgemeinde Kottenheim dazu entschieden, zur Verbesserung der BP-Handhabung und der planungsrechtlichen Klarheit die bisherige Doppelfestsetzung vorsorglich aufzugeben und die im Plangebiet zulässigen Gemeinbedarfseinrichtungen und deren Wohn(-gebiets-)charakter eindeutiger in den Vordergrund zu stellen.

¹ Dieses Gesetz von 2010 ersetzt das Heimgesetz (HeimG) von 1974.

Aus diesem Grund wurde die Art der baulichen Nutzung auf den Gemeinbedarfsflächen wie folgt klargestellt:

- **Art der baulichen Nutzung**
Flächen für den Gemeinbedarf „Alten- und Pflegeheim“
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche dient der Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung:

- soziale und gesundheitliche Zwecke: hier Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren sowie hilfs- und unterstützungsbedürftige Personengruppen.

Die bisherige Doppelfestsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO entfällt ersatzlos.

2.1.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Einer Anregung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz folgend wurden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen von 1997 (siehe Anhang zur Begründung) aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen und neuerer Rechtsprechung insgesamt einer kritischen Würdigung durch den Ortsgemeinderat unterzogen. Das „städtebauliche Erfordernis der Gestaltungsfestsetzungen“ wurden in der Begründung der BP-Urfassung zudem nur unvollständig bzw. unzureichend dargelegt. Laut Begründung zielen die Gestaltungsfestsetzungen in ihrer Gesamtheit darauf ab „Verunstaltungen des Landschaftsparks und des Ortsbildes auszuschließen“.

Die einzige Gestaltungsfestsetzung der BP-Urfassung, die aus städtebaulicher Sicht in Bezug auf das Ortsbild eine lenkende Wirkung entfaltet, ist die Festsetzung

- **II.1 „Form und Neigung des Daches“**
Pro Gebäude muss mind. über 1/5 der Grundfläche ein Steildach oder Mehrere Steildächer mit einer Mindestneigung von 20° ausgebildet werden. Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig; die gilt nicht für Freisitze (Dachterrassen) bis zu einer Größe von 70 m².

da sie das Verhältnis von geneigten Dachflächen- zu Flachdachflächen-Anteilen regelt: mind. 1/5 des Gebäudes muss mit geneigten Dachflächen überdeckt sein, wobei die Minstdachneigung 20° beträgt. Die Festsetzung wird in der BP-Urfassung wie folgt begründet:

- „Die Kombination von Steildächern und begrüntem Flachdach ermöglicht es einerseits auf das traditionelle Erscheinungsbild des Ortes einzugehen und andererseits die Höhe des Baukörpers zu beschränken“.

Alle anderen Gestaltungsfestsetzungen sind aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht entweder nicht zielführend oder nicht erforderlich, aufgrund eines fehlenden städtebaulichen Erfordernisses nicht durchsetzbar oder widersprechen dem Bestimmtheitsgebot, weil es ihnen an Bezugsgrößen und nachvollziehbaren Formulierungen mangelt:

Textfestsetzung	Problematic
II.2 „Dacheindeckung“	Die Festsetzung wird bereits von dem bestehenden Gebäude nicht eingehalten. Die Ortsgemeinde hatte seinerzeit eine Befreiung von der vorgegebenen dunklen Dacheindeckung erteilt und einem roten Dach zugestimmt. Das städtebauliche Erfordernis zur Vorgabe von dunklen Dacheindeckungen lässt sich somit nicht mehr begründen und auch nicht durchsetzen. Der geplante Neubau soll außerdem gegenüber den am Standort bestehenden Gebäuden eine einheitliche Gestaltung aufweisen.
II.3 „Materialien der Außenwände“	In der Begründung der BP-Urfassung findet sich keine Darlegung zum städtebaulichen Erfordernis. Das Ziel der Regelungen ist aus der Textfestsetzung heraus nicht erkennbar. Die Formulierungen sind unklar und in Folge dessen als unbestimmte Rechtsbegriffe anzusehen. Da Architektur einem sich ständig wandelnden Zeitgeschmack unterliegt, ist die Sinnhaftigkeit dieser Festsetzung ohnehin schwer nachvollziehbar. Die Ausgestaltung von Fassaden folgt heute zudem dem allgemeinen Gebot der Energieeinsparung und energetischer Optimierung. In diesem Zusammenhang entwickelt die Baustoffindustrie laufend neue innovative Materialien.
II.4 „Müllbehälter“	In der Begründung findet sich keine Darlegung zum städtebaulichen Erfordernis. Da „Müll“ in der Regel am Ort des Entstehens gesammelt wird und insbesondere in einer Wohnanlage für Senioren oder andere unterstützungsbedürftige Personenkreise sowohl für die Bewohner als auch für das Personal „lange Wege“ vermieden werden, ist nicht zu erwarten, dass die Müllbehälter von der Schulstraße aus eingesehen werden könnten.
II.5 „Einfriedungen“	In der alten Textfestsetzung II.5 fehlt zu ihrer Wirksamkeit die Festsetzung eines Bezugspunktes gem. § 18 BauNVO (z.B. „jeweils anstehendes, natürliches Gelände“).

Seitens der Ortsgemeinde Kottenheim wurde daher entschieden, die Gestaltungsfestsetzungen II.2 – II. 4 ersatzlos zu streichen und die Regelungen nach Ziffer II.5 um eine Bezugshöhe zu ergänzen und mit Blick auf die bestehende Situation vor Ort eindeutiger zu formulieren:

- II.5 Einfriedungen

Als Einfriedung sind zulässig:

- Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m (Pfeilerhöhe: 1,5 m)
- Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m
- Laubholzhecken.

Der Bezugspunkt für die maximale Höhe von Einfriedungen ist das jeweils anstehende natürliche Gelände.

Die Mauern müssen entweder mit einheimischem Naturstein oder Betonsteinen, die an der Oberfläche dem Naturstein ähnlich sind, ausgeführt bzw. verkleidet oder verputzt sein. Mauern können mit Holzzäunen oder Metallgittern kombiniert werden.

Im Bereich der rückwärtigen Grünflächen und im Übergang zum Landschaftspark der Ortsgemeinde Kottenheim sind Einfriedungen nur als Hecken oder Pflanzstreifen mit Sträuchern und Bäumen zulässig, die jedoch mit Maschendrahtzäunen kombiniert werden dürfen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach §§ 44 ff Landesnachbarrechtsgesetz RLP (LNRG) sind zu beachten.

2.2 Belange der Landschaftsplanung

Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim“ wurde 1997 ein **Landespflegerischer Fachbeitrag** erstellt und planungsrechtlich integriert. Hierbei wurden die landschaftspflegerischen Aspekte insgesamt erhoben, entsprechend bewertet und der aus der geplanten baulichen und sonstigen Nutzung im Plangebiet resultierende Eingriff in den Naturhaushalt rechnerisch ermittelt sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen/ Zuordnungsregelungen festgesetzt. Die in der BP-Urfassung mit „E2 „ und „E3“ gekennzeichneten Ausgleichsflächen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes um rd. 680 m² reduziert.

Für die vorliegende Änderungsplanung wurde eine „Landschaftsplanerische Einschätzung und Bewertung unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach Abschnitt 3 BNatSchG“ vorgenommen und die Belange von Natur und Landschaft entsprechend bewertet (siehe Anhang zur Begründung).

Die Landschaftsplanerische Bewertung kommt dabei zu folgender Einschätzung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des bestehenden Siedlungsflächen „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“ (Zitat):

Zusammenfassung

„Soweit erforderlich, sind notwendige Rodungs-, Entbuschungs- und Freischneidemaßnahmen im Baufeld auf die Zeit außerhalb der Hauptbrutperiode von Vögeln (ab März bis Ende der Vegetationszeit im September) zu verlegen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

Die übrigen landschaftsplanerischen Festsetzungen (des rechtskräftigen Bebauungsplanes) sind in modifizierter Form zu übernehmen (beizubehalten); insbesondere die randlichen Grünflächen zu dem Bachlauf im Osten und zur südlich angrenzenden Bachaue sind zu sichern und gemäß den Festsetzungen (der BP-Urfassung) zu entwickeln.

Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser können in die Grünflächen integriert werden, soweit sie in natürlicher Bauweise (Erdbauweise) hergestellt werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ sind keine weitergehenden Maßnahmen (Festsetzungen) erforderlich, deren planungsrechtliche Sicherung nicht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sichergestellt ist.“ (Zitatende)

Auf die detaillierten Ausführungen der „Landschaftsplanerischen Einschätzung und Bewertung“ im Anhang zur Begründung wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten die möglicherweise aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt umso mehr, als durch die Beibehaltung der GRZ mit 0,4 auf den „Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim“ der zulässige Versiegelungsanteil auch zukünftig wohngebietstypisch begrenzt wird. Die Änderungsplanung folgt zudem dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, indem am bestehenden Standort des Seniorenwohnheimes eine behutsame Nachverdichtung mit gleicher Nutzung angestrebt wird.

Unabhängig dieses planungsrechtlichen Grundsatzes ist jedoch ein Ausgleichserfordernis zu sehen für im Bestand (gemäß BP-Urfassung) festgesetzte und zugeordnete landschaftsplanerische Kompensationsmaßnahmen, die durch die Änderungsplanung entfallen sollen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit der Planung wurden daher die in einer Flächengröße von 680 m² entfallenden Ausgleichsflächen bewertet. Es wird diesbezüglich auf die

- Fachgutachterliche Bewertung der Ausgleichsflächen zum BP „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“

in der Anhang zur Begründung verwiesen.

Die fachgutachterliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass die 680 m² Grünflächen und die darauf auszuführenden Maßnahmen einer Wertigkeit von 191 ökologischen Wertpunkten entsprechen. Diese Wertpunkte können auf der verbleibenden Grünflächen „E2“ und „E3“ durch Verlagerung bisheriger Pflanzvorgaben und Ergänzung zusätzliche Pflanzmaßnahmen sowie Sicherstellung der erforderlichen Pflegemaßnahmen erreicht werden.

Für den BP „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße, 1. Änderung“ bedeutet dies, dass durch folgende Anpassungen der landschaftsplanerischen Festsetzungen der bewertete Ausgleich der BP-Urfassung per Saldo in der 1. Änderung sichergestellt werden kann, so dass eine neuerlichen Überplanung bisheriger Ausgleichsflächen nichts im Wege steht:

- Verlagerung der ursprünglich für die Fläche „E2“ vorgesehenen 6 Obstbaumpflanzungen auf die Fläche „E3“ und Ergänzung um weitere 2 Obstbaumpflanzungen
- Pflanzung einer Wildobsthecke im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze auf der neu zugeschnittenen Fläche „E2“
- Pflanzung von weiteren 4 Laubbäumen – zusätzlich zu der gemäß BP-Urfassung bereits bestehenden Pflanzverpflichtung von 9 Laubbäumen.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen der BP-Urfassung für die Fläche „E1“ werden unverändert beibehalten.

Die landschaftsplanerischen Maßnahmen auf den Flächen „E2“ und „E3“ werden deshalb im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung sowohl zeichnerisch als auch textlich neu gefasst. Zur besseren Handhabung der landschaftsplanerischen Festsetzungen wird ferner eine Textfestsetzung mit allgemeinen Vorgaben – u.a. zur Pflanzqualität sowie zur Durchführung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen – getroffen. So sind die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem Bauantrag beizufügen. Der Freiflächengestaltungsplan muss die Inhalte der textlichen Festsetzungen sowohl zur Grünordnung als auch zur naturschutzfachlichen Kompensation wiedergeben.

Die Durchführung der aus der BP-Urfassung resultierenden Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen „E1, E2 und E3“ wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Kottenheim, dem Vorhabenträger und der Katholischen Kirchengemeinde (als Grundstückseigentümerin) geregelt. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss rechtsgültig zu schließen.

3.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenermittlung und Kostenschätzung

Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“ (Urfassung) und hat damit eine Größe von insgesamt rd. 1,14 ha.

Der Anteil des Nettobaulandes beträgt rd. 7.340 qm.

Nutzung	BP-Urfassung	BP-Änderung
Geltungsbereich	11.410 m ²	11.410 m ²
Gemeinbedarfsfläche	6.660 m ²	7.340 m ²
Grünfläche	4.750 m ²	4.070 m ²

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungskosten entstehen.

3.2 Bodenordnung

Das der Planzeichnung zugrunde liegende Kataster gibt die aktuellen Grundstücksgrenzen sowie die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet wieder.

Die Parzelle 910/9, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig abdeckt, befindet sich im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde und wird in Erbbaupacht durch die Betreibergesellschaft der Seniorenresidenz genutzt.

Eine Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff BauGB ist zur Realisierung der Änderungsplanung daher nicht erforderlich.

4.0 Hinweis

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland – Pfalz hat darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020; DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind.

Kottenheim, im Mai 2014

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen der Bebauungsplan-Urfassung „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“, Stand: 1997 (Scans)
- Landschaftsplanerische Einschätzung und Bewertung unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach Abschnitt 3 BNatSchG, Oktober 2012
- Fachgutachterliche Bewertung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“, April 2014

Textliche Festsetzungen der Bebauungsplan-Urfassung
„Alten- und Pflegeheim in der Schulstraße“, Stand: 1997 (Scans)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich

Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen.

Art der baulichen Nutzung

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Als bauliche Nutzung wird festgesetzt: „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim“ in Verbindung mit der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Darüber hinaus sind keine weiteren der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen zulässig, ebenso Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, deren umbauter Raum 100 cbm übersteigt. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Firsthöhe

Die Gebäudehöhe gemessen an der Oberkante der Dachhaut, darf höchstens 9,00 m über der Höhe des angrenzenden natürlichen Geländes liegen, wobei das arithmetische Mittel der Firsthöhen eines Gebäudes gilt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 20 BauNVO

Die höchstens zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig mitzuberechnen.

Zufahrt

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet ist von der Schulstraße aus eine Zufahrt mit einer Höchstbreite von 6,0 m zulässig.

Minderung der Flächenversiegelung

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zufahrten, Stellplätze, Hofbereiche und Terrassen auf den privaten Baugrundstücken dürfen bis zu einer Fläche von 750 qm in vollversiegelter Bauweise ausgeführt werden. Darüber hinaus gehende Flächen müssen in teilsiegelten Bauweisen ausgeführt werden. Als teilsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 25 % ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

Ableitung der Oberflächenwässer

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Oberflächenwässer des ausgewiesenen Baugebietes (auf Dächern, Terrassen und sonstigen Anlagen anfallendes Regenwasser) sind auf dem Grundstück selber über Gräben über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei können auch von einzelnen Abschnitten (Gebäudeteile) Wässer der Fläche E 3 zugeleitet werden. Die auf den privaten Baugrundstücken vorzusehenden Oberflächenwässer-Leitungen zu dieser Fläche können mit Zisterren und sonstigen Anlagen der Regenrückhaltung kombiniert werden.

Begrünung

Bäume und Sträucher

Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Plangebiet sind als Gehölzpflanzung nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Zu den standortgerechten Laubgehölzen zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baumhasel), Crataegus "Carrierei" (Apfeldorn), Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“ (Rotdorn), Fraxinus excelsior (Esche), Juglans regia (Walnuß), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Fruchtlose Birne), Quercus robur (Stieleiche), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

Obstbäume

Äpfel: Rheinischer Bohnapfel, Schöner aus Boskoop, Gravensteiner, Goldparmäne, Roter Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Winterrambur. Birnen: Alexander Lukas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Williams Christ. Kirschen: Hedelfinger, Kaiser Franz, Knorpelkirsche. Sonstiges Steinobst: Blaue Hauszwetschge, Nancy Mirabelle.

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes alpinum (Alpenbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Wildbrombeere), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Kletter- und Rankpflanzen

Clematis montana (Anemonen-Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Lonicera caprifolium (Jelängerjeliieber), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Parthenocissus tric. „Veichii“ (Wilder Wein) Polygonum aubertii (Schlingknöterich).

Pflanzgebot

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Begrünung von Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu nutzen. Je 300 qm Freifläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 14-16 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum aus der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Flächen mit Bindungen an die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ist eine 2-reihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern der beigefügten Pflanzliste anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Je 30 qm Gehölzpflanzung ist ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu integrieren.

Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des Baukörpers herzustellen.

Parkplätze

Im Bereich der Parkflächen ist ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16 -18 cm) pro 4 Parkplätze aus der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzscheiben müssen je Baum mindestens 4 qm betragen und begrünt werden.

Fassadenflächen

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit mindestens einer rankenden oder kletternden Pflanze zu begrünen. Die Pflanzenart ist der beiliegenden Pflanzliste zu entnehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Fläche E 1: Entwicklung eines Uferschutzstreifens

Auf der mit E 1 gekennzeichneten Fläche entlang des Rutschbaches ist gemäß Plandarstellung ein 10 m breiter Uferschutzstreifen zu pflegen und zu entwickeln: Pflanzung von Ufergehölzen (Schwarzerlen, Mindestqualität Heister, Pflanzhöhe 200-250 cm) auf 30% der Länge des Bachufers. Freie Vegetationsentwicklung (Sukzession) auf einem 2 - 3 m breiten Uferstreifen. Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland (entsprechend den Festsetzungen zu E 3). Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 6 hochstämmigen Einzelbäumen folgender Arten: Bruchweide (*Salix fragilis*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Fläche E 2: Entwicklung einer Obstwiese

Auf der mit E 2 gekennzeichneten Fläche nordwestlich des geplanten Fußweges ist eine extensiv genutzte Obstwiese zu pflegen und zu entwickeln: Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland aus dem vorhandenen Bestand (entsprechend den Festsetzungen zu E 3). Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten: je 120 qm ein Obstbaum.

Fläche E 3: Entwicklung strukturreicher Grünlandflächen

Auf der mit E 3 gekennzeichneten Fläche südöstlich des geplanten Fußweges sind baumbestandene extensiv genutzte Grünlandstrukturen mit Säumen zu pflegen und zu entwickeln: Entwicklung von Extensivgrünland aus dem vorhandenen Bestand. Aushagerung der Flächen in den ersten 3 Jahren durch 3 - 4 malige Mahd pro Jahr. Anschließend Mahd der Grünlandflächen 2 mal pro Jahr. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist nicht zulässig.

Entwicklung von Saumstrukturen aus dem vorhandenen Bestand auf 15 - 20% der Fläche entlang der Plangebietsgrenze in einer Breite von 2 - 10 m, Aushagerung der Flächen wie Grünlandflächen. Anschließend Mahd der Flächen alle 2 - 5 Jahre in mehreren Abschnitten nach dem 1. September. Entfernen des Schnittgutes.

Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von hochstämmigen Laubbäumen: je 350 qm ein Baum folgender Arten: Bruchweide (*Salix fragilis*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Mindestqualität: 3xv. Stammumfang 16-18. Innerhalb der Grünlandfläche ist die Anlage von Versickerungsmulden zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Form und Neigung des Daches

Pro Gebäude müssen mindestens über 1/5 der Grundfläche ein Steildach oder mehrere Steildächer mit einer Mindestneigung von 20° ausgebildet werden. Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig; dies gilt nicht für Freisitze (Dachterrassen) bis zu einer Größe von 70 qm.

Dacheindeckung

Die Eindeckung von Steildächern ist zulässig in anthrazitfarbenen, schieferfarbenen oder dunkelbraunen Materialien, jedoch nicht in blinkenden und nicht in glasierten Materialien. Zulässig ist auch Kupferblech als Dacheindeckung. Glaseindeckungen zum Zweck der passiven Solarnutzung sowie begrünte Dächer sind zulässig.

Materialien der Außenwände

Als Materialien der Außenwände sind nur zulässig: geschlämmte Sichtmauerwerke, Putz, Holz sowie Verglasungen zum Zweck der passiven Solarnutzung sowie bei Wintergärten. Darüberhinaus dürfen konstruktive Stahlelemente sichtbar ausgebildet werden, jedoch nicht metallisch blinken. Unverputzte Ziegelstein-Mauerwerke sind nur zulässig bis zu einem Umfang von maximal 1/5 der Gesamtfläche der Außenwände (gemessen einschließlich der Wandöffnungen).

Müllbehälter

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen oder einzugraben oder baulich zu fassen, daß sie von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig: Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m (Pfeilerhöhe: 1,5 m), Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m sowie Laubhecken. Die Mauern müssen entweder mit einheimischem Naturstein oder mit Betonsteinen, die an ihrer Oberfläche dem Naturstein ähnlich sind, ausgeführt bzw. verkleidet oder verputzt sein. Mauern können mit Holzzäunen oder Metallgittern kombiniert werden. Zu den Flächen E 1 und E 2 hin sowie entlang der Plangebietsgrenze zwischen den Flächen E 1 und E 2 sind Einfriedungen nur als Hecken oder Pflanzstreifen mit Sträuchern und Bäumen zulässig, die jedoch mit Maschendrahtzäunen kombiniert werden dürfen.