Bebauungsplan

„In der Rutschbach“, 1. Erweiterung

mit Teilaufhebung der Bebauungspläne „In der Rutschbach“ und
„Parkanlage Freizeit und Erholung - Im alten Weiher / Wiesen in der Trumm“

der Ortsgemeinde Kottenheim

Textfestsetzungen

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

Satzungsausfertigung

Stand: Dezember 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
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
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de

Ortgemeinde:	**Kottenheim**		
Gemarkung:	**Kottenheim**	**Flur:**	**3**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977(GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Kelberger Straße 26, 56727 Mayen während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 1
1.1 Art der baulichen Nutzung 1
1.2 Maß der baulichen Nutzung 1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung 1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe 1
1.3 Bauweise und Hausformen 2
1.4 Garagen, Carports und Stellplätze 2
1.5 Nebenanlagen 2
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen 2
1.7 Sichtfelder 2
1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 4
2.1 Gestalterische Festsetzungen 4
2.1.1 Dachgestaltung 4
2.1.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen 4
2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern 4
2.1.4 Gestaltung der Vorgartenzone 5
2.1.5 Gestaltung der unbebauten Flächen 5
2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen 5
3 Grünordnerische Festsetzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen 6
3.2 Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung 6
3.3 Ortsrandeingrünung 6
3.4 Anteilsbepflanzung im Wohngebiet 7
3.5 Vermeidungsmaßnahmen 7
4 Hinweise 8
4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes 8
4.2 Hinweise zum Artenschutz 8
4.3 Archäologie 8
4.4 Baugrund und Bodenschutz 9
4.5 Radonbelastung 9
4.6 Versorgungsträger 9
4.7 Niederschlagswasser und Brauchwassernutzung 9
4.8 Starkregen 10
4.9 Flächenbefestigung 10
4.10 Schallschutz 10
4.11 Abfallentsorgung 10

Anlagen:

Anlage 1: Schnittschema

Anlage 2: Lärmpegelbereiche

Anlage 2: RAL-Farbkarte zur Festsetzung der Dacheindeckungen

Anlage 3: Pflanzliste

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen gehen aus den Eintragungen in der Planzeichnung hervor.

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, Firsthöhe ist die Oberkante Dachhaut am First. Gemessen wird jeweils in der straßenseitigen Fassadenmitte lotrecht auf die angrenzende Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) kann der Bauherr die angrenzende Bezugsverkehrsfläche frei wählen.

Bei giebelständig errichteten Gebäuden ist die maßgebliche Traufhöhe zwischen den Traufhöhen an beiden Giebelseiten zu mitteln (siehe Schemaschnitt in Anlage 1 zu den Festsetzungen). Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe überschreiten.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die jeweilige Traufhöhe zzgl. 0,5 m für die Oberkante Attika des obersten Geschosses als maximale Gebäudehöhe.

Über die Gebäudehöhe hinaus sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 3 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

1.3 Bauweise und Hausformen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand analog der offenen Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise bezieht sich auf die Gebäudelänge.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser bis maximal 15 m Gebäudelänge und Doppelhäuser mit bis zu 12 m je Doppelhaushälfte zulässig. Die Gebäudelänge wird gemessen an der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes ohne Nebenanlagen und angebaute Garagen.

1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garageneinfahrten und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Nebenanalgen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. 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 hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.3 Einfriedungen).

1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Lärmschutz

In den in der Planzeichnung sowie in der Anlage gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) ist bei der Neuerrichtung von störungsempfindlichen Nutzungen zum Schutz vor einhergehenden Verkehrslärm durch die Bundesstraße und die Kreisstraße durch geeignete Grundrissanordnung oder durch geeignete Bauteile (Fassaden, Fenster) sicherzustellen, dass die Innenwohnräume zum dauernden Aufenthalt von Menschen geschützt werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R`_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R`_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a	Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)
$K_{Raumart} = 30\ dB$	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen
$K_{Raumart} = 35\ dB$	Für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R`_{w,ges} = 30\ dB$	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung festgelegt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in L_a in dB (A)
II	60
III	65
IV	75

Hinweis:

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche siehe Planzeichnung und Anlage 2.

Die Festsetzung gilt für neuerrichte Gebäude und für nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen in Richtung einer störempfindlicheren Nutzung (z.B. Büro zu Wohnraum).

Es wird empfohlen, zu Belüftungszwecken erforderliche zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete Grundrissanordnungen an den Fassaden, die zur Bundesstraße oder Kreisstraße hin ausgerichtet sind, ganz zu vermeiden und diese nur an den lärmabgewandten Hausseiten zu platzieren. Ggf. sind Be- und Entlüftungsanlagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches vorzusehen.

Inwieweit Außenwohnbereiche zur schallabgewandten Gebäudeseite (östlicher Bereich) zulässig sind und welche detaillierten Anforderungen an die Außenbauteile zu stellen sind, ist detailliert in grundstücks-/objektbezogenen schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauantragsverfahren durchzuführen. Die Außenwohnbereiche sind zur schallabgewandten Gebäudeseite (westlicher Bereich) hin zu orientieren.

Die Einhaltung der Rauminnenwerte ist entsprechend der Schutzwürdigkeit der Nutzung und der Lage der Räume (z.B. straßenzugewandt und Geschoss) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die DIN 4109-1:2018-01 kann in der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Kelberger Straße 26, 56727 Mayen, eingesehen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen zulässig.

Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen den RAL-Farben der Anlage 2 entsprechen. Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung sind zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auch auf Flachdächern zulässig. Da Flachdächer nicht vom Straßenraum aus einsehbar sind, gilt für Flachdächer die vorgenannte Voraussetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in der gleichen Neigung wie das Dach nicht.

2.1.2 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.

2.1.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Oberkante der Verkehrsfläche maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen und Stützmauern wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Hier gilt § 8 Abs. 8 LBauO entsprechend.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,5 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Faserzementplatten
- Schilfrohrmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

2.1.4 Gestaltung der Vorgartenzone

§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungsline und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.1 auf mindestens 30 % als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 30% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Schotter-, Lava- oder Kiesfläche, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 30 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen.

Die Festsetzung gilt nicht für Grundstücke unter 14 m Frontbreite.

2.1.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 oder mit heimischem Naturstein (z.B. Basalt oder Schiefer) gefüllte Gabionen, Stützmauern aus heimischen Naturstein, mit heimischem Naturstein verkleidete, verputzte oder begrünte Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszugleichen. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.

Flächenhafte Anhebungen (≤ 50 % der Grundstücksfläche) ganzer Grundstücke sind unzulässig.

2.2 Zahl der Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind bis zu einer Wohnungsgröße unter 50 m² mindestens ein Stellplatz, pro Wohneinheit ab 50 m² 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume: Hochstämme 3 x v., StU 16-18 cm
- Obstbäume StU 14 -16 cm

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2 Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für die Regenrückhaltung und Versickerung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben.

Die Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen. Die nicht unmittelbar für die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen bzw. Gehölzflächen anzulegen.

Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

3.3 Ortsrandeingrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gemäß der anliegenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m.

Zusätzlich sind Bäume als hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen gemäß der anliegenden Pflanzliste in einem Abstand von 10 m untereinander anzupflanzen.

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

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind als Wiese anzulegen oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Kleingehölzen zu bepflanzen.

3.4 Anteilsbepflanzung im Wohngebiet

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzugsweise sind für Gehölzanpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pro angefangene 350 m² Grünfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträucher. Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

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

3.5 Vermeidungsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Wiesenweg ist zum Schutz der Wildbienen von einer Versiegelung freizuhalten. Bei notwendiger Ertüchtigung des Weges sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlage einer vegetationsarmen, überwiegend sandigen Ansiedlungsfläche für Wildbienen Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche „Wiesenweg“ ist bei einer Ertüchtigung als Rohbodenfläche mit überwiegend Sand auszubilden. Dabei ist vorzugsweise das im Gebiet bereits vorhandene entsprechende Substrat zu verwenden. Die Saumbereiche sind nach Herstellung einer offenen Bodenfläche ohne Vegetation mit einer wildbienenfreundlichen Stauden-Blühmischung überwiegend aus Korbblütlern anzusäen.

4 Hinweise

4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche CEF1 (Gemarkung Kottenheim Flur 3, Flurstücke 570, 571/1, 577, 896 und 597/1)

Innerhalb der Flurstücke 570, 571/1, 577, 896 und 597/1 sind als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF1) als Ersatz für den dauerhaften Verlust vorhandener Lebensstätten Vogelnisthilfen 5x Halbhöhlen (bspw. der Firma Schwegler) vor Beginn der Bauarbeiten anzubringen. Zudem sind als Ersatz für den dauerhaften Verlust vorhandener Lebensstätten Fledermausquartiere (6x Fledermaus-Höhlenquartiere, 6x Fledermaus-Spaltenquartiere) vor Beginn der Bauarbeiten aufzuhängen.

Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche CEF2 (Gemarkung Kottenheim Flur 2, Flurstücke 1611/847 tlw., 1612/847 tlw., 848 tlw. und 851 tlw.)

Im Umfeld des Plangebietes sind für die Feldlerche folgende Maßnahmen durchzuführen.

Auf ca. 1000 m² Gesamtfläche sind folgende Maßnahmen dauerhaft durchzuführen:

Brachestreifen:

- Anlage von einem Blühstreifen in einer Breite von 11,5 m und angrenzender Schwarzbrache mit einer Breite von 3 m. Zunächst Umbruch mit dem Pflug, vollständige Bodenwendung. belassen der Fläche bis zum 15. September des Jahres.

  Pflege:

  - Verzicht auf jegliche Düngung, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel.
  - Unterlassung von Maßnahmen, die den Naturschutzzielen entgegenstehen (z.B. Lagerung von Mist, Brennholz, Silageballen, Abstellen von Maschinen, Umbruch, Veränderung des Bodenreliefs, Freizeitnutzung).

4.2 Hinweise zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

4.3 Archäologie

Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSCHG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Im Bereich der in der Planzeichnung magentafarben umkreisten Bereiche sind bauvorbereitend Ausgrabungsarbeiten unter der Federführung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass diese archäologischen Sicherungsarbeiten zeit- und/oder kostenintensiv sein können.

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

4.4 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Bereiches indem ein erhöhtes Radonpotential von 51,9 bekannt ist. Laut Empfehlung des Landesamtes für Umwelt sind bei einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Hinweise für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention sind beim Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) erhältlich.

4.6 Versorgungsträger

Sollten sich Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen ergeben, sind die Planungen frühzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.7 Niederschlagswasser und Brauchwassernutzung

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen/Zisternen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Sollte bei einer geplanten Brauchwassernutzung im Haushalt gebührenpflichtiges Abwasser entstehen, so ist dies bei der Verbandsgemeinde Vordereifel anzuzeigen und nach entsprechender Anerkennung ein geeichter Wasserzähler zur Ermittlung der zusätzlichen Kanalgebührenmenge verpflichtend einzubauen.

Überschüssiges Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen. Eine öffentliche Niederschlagswasserleitung mit Hausanschluss wird zur Verfügung gestellt. Zusammen mit der Bereitstellung einer öffentlichen Versickerungsanlage entsteht damit eine umfassende

Einmalbeitragspflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung und später auch zu wiederkehrenden Beiträgen.

4.8 Starkregen

Laut der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (Stand: 29.03.2018) befindet sich der Westen des Plangebietes innerhalb eines „potenziell überflutungsgefährdeten Bereiches entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen“. Im Osten des Plangebietes wird die Abflusskonzentration bei Sturzfluten nach Starregen teilweise als hoch beschrieben. Eine auf Starkregenereignisse angepasste Bebauung, z.B. Höhenplanung der Gebäude nicht unterhalb der Straßenoberfläche, Aufkantung von Lichtschächten, Gestaltung des Außengeländes, technische Schutzmaßnahmen etc., wird empfohlen.

4.9 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4.10 Schallschutz

Es wird empfohlen schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) abgewandt von der B 262 zu errichten.

4.11 Abfallentsorgung

Die Grundstücke, die ausschließlich über die nordöstliche Stichstraße erschlossen sind, werden nicht direkt von den öffentlichen Abfallentsorgungsfahrzeugen angefahren. Die Bewohner dieser Grundstücke sind verpflichtet ihre Abfallsammelbehälter am Abholtag auf der Fläche, die in der Planzeichnung mit der Bezeichnung „Mü“ gekennzeichnet ist, abzustellen.

Ausfertigungsbestätigung

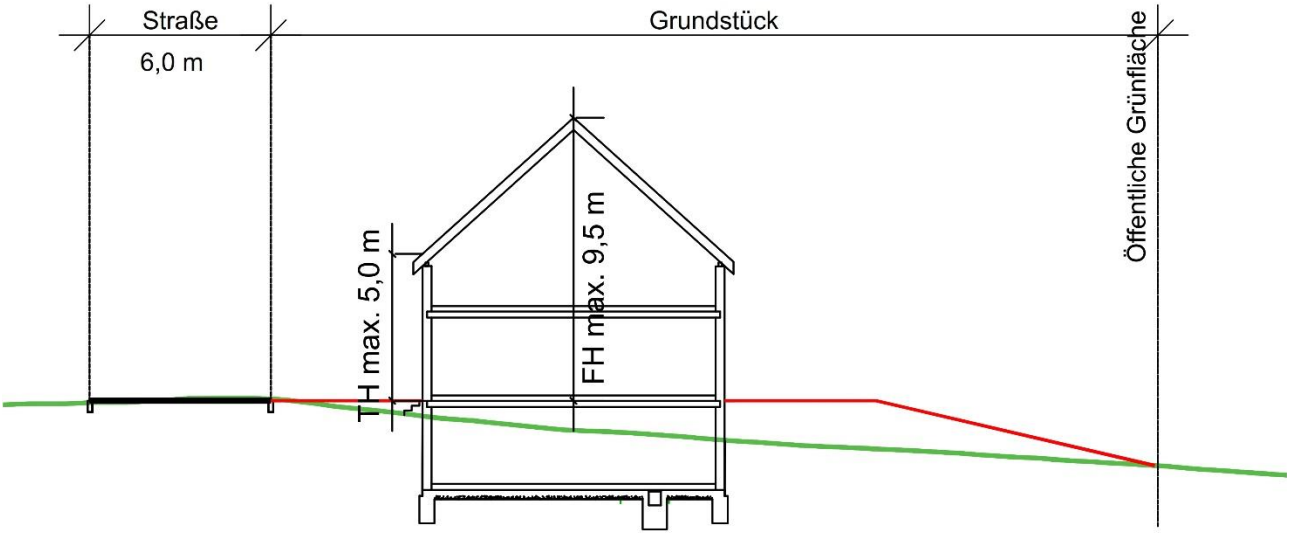
Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textfestsetzungen Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war und mit dessen Willen übereinstimmt.
Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Kottenheim, den

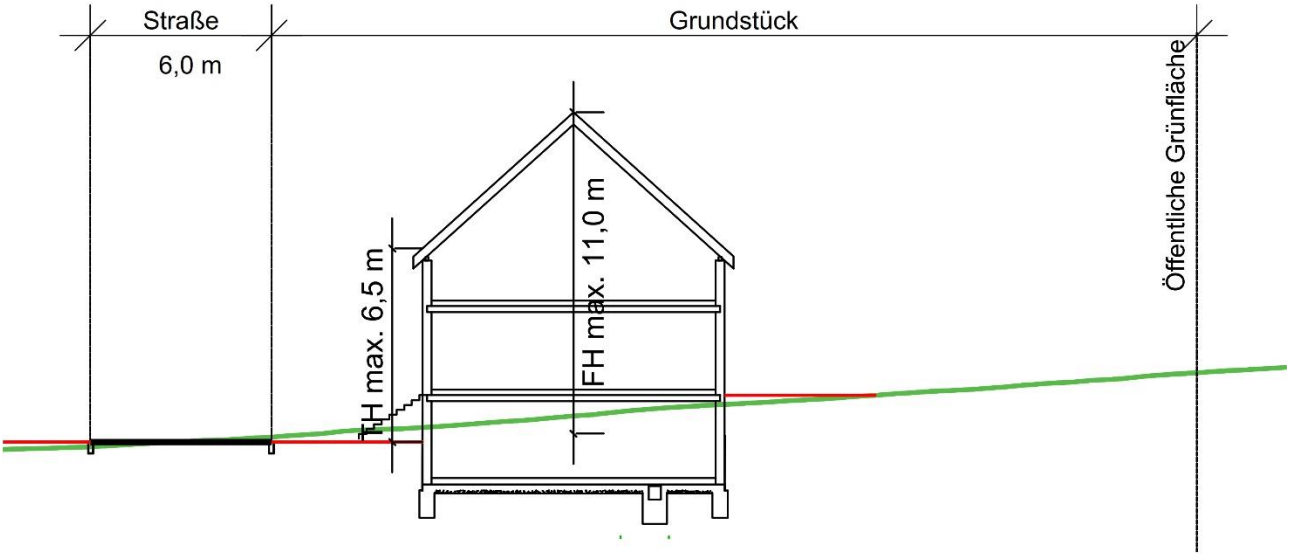
(Thomas Braunstein)
Ortsbürgermeister

Anlage 1: **Schemaschnitte** (Maßstab 1:250)

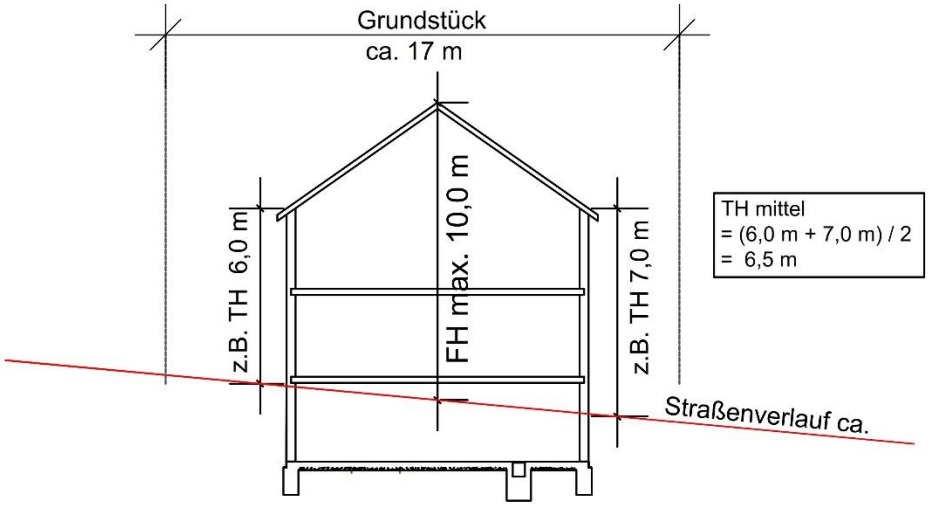
Schnitt talseits



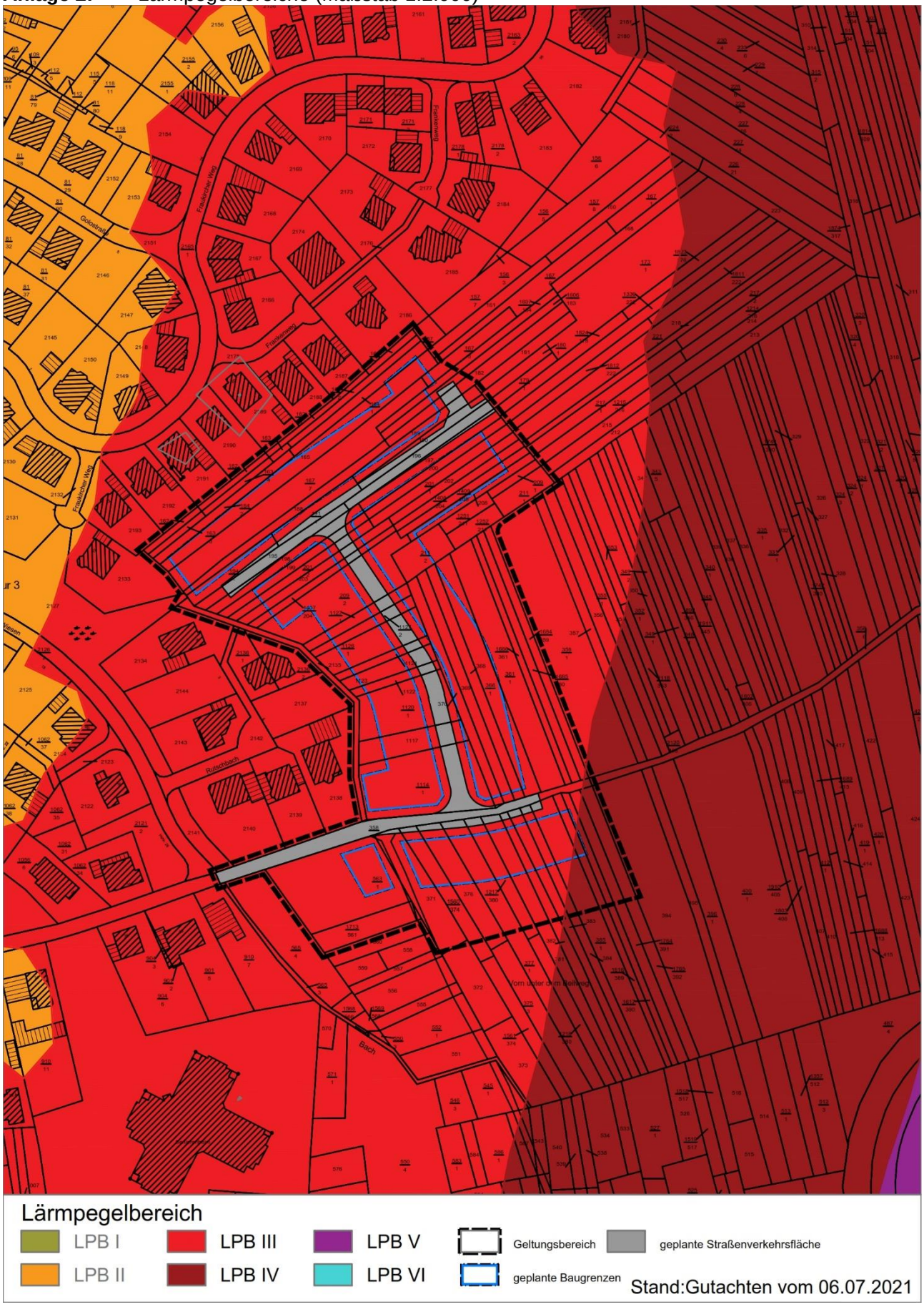
Schnitt bergseits



Schnitt giebelständg



Anlage 2: Lärmpegelbereiche (Maßstab 1:2.000)



Anlage 3: RAL-Farbkarte zur Festsetzung der Dacheindeckungen

Die Farben der Dacheindeckungen müssen folgenden RAL-Farben entsprechen:

Grundfarben schwarz, grau, braun und rot.

RAL-Nummern	RAL-Farbe	
9004	Signalschwarz	
9005	Tiefschwarz	
9011	Graphitschwarz	
9017	Verkehrsschwarz	
7010	Zeltgrau	
7011	Eisengrau	
7015	Schiefergrau	
7016	Anthrazitgrau	
7021	Schwarzgrau	
7022	Umbragrau	
7024	Graphitgrau	
7026	Granitgrau	
7043	Verkehrsgrau B	
8019	Graubraun	

RAL-Nummern	RAL-Farbe	
8022	Schwarzbraun	
8002	Signalbraun	
8003	Lehmbraun	
8004	Kupferbraun	
8007	Rehbraun	
8008	Olivbraun	
8011	Nussbraun	
8012	Rotbraun	
8014	Sepiabraun	
8015	Kastanienbraun	
8016	Mahagonibraun	
8029	Perlkupfer	
3009	Oxidrot	
3011	Braunrot	

Anlage 4: Pflanzenliste

Pflanzenliste

Verwendungs-bereiche / Zu pflanzende Art		Privaten Grundstücksflä-chen	Randeingrünung		sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Acer campestre	Feld-Ahorn	x			x	x	x	B II. /He
Alnus glutinosa	Schwarzerle							B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x			x	x	x	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x			x	x		Str
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x			x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x			x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel	x			x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x			x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	x			x	x		B II.
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	x			x	x		B II./Str
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn				x	(x)		B II
Frangula alnus	Faulbaum	x			x	x		Str
Fraxinus excelsior	Esche				x	x		B I.
Fraxinus ornus	Manna-Esche				x	(x)		B II.
Ligustrum vulgare	Liguster	x			x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x			(x)	x	(x)	Str
Pyrus calleryana	Stadtbirne	x			x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x			x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x				(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x			x	x		B II./He
Prunus padus	Trauben-Kirsche							B II./Str
Prunus spinosa	Schwardorn(Schlehe)				x	x		Str.
Rubus idaeus	Himbeere	x			x	x		Str
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	x				x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x				x	x	Str
Rosa canina	Hecken-Rose	x			x	(x)		Str
Rosa rugosa	Apfel-Rose				x	x		Str
Rubus idaeus	Himbeere	x			x	x		Str
Salix alba	Silber-Weide							B I.
Salix aurita	Öhrchen-Weide							Str
Salix caprea	Sal-Weide	x			x	x		Str
Salix cinerea	Grau-Weide				x	x		Str.
Salix fragilis	Bruch-Weide				x	x	x	B II. /Str
Salix viminalis	Korb-Weide				x	(x)		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x			x	(x)		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	x			x	x		B II./He
Sorbus serotina	Späte Vogelbeere				x	(x)		B II.
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere				x	(x)		B II.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x			x	x	(x)	Str
Obstbäume:								
Malus domestica ssp.	Apfel in Sorten	x	x		x	x		Obstbaum
Pyrus communis ssp.	Birne in Sorten	x	X		x	x		Obstbaum
Prunus avium ssp.	Kirsche in Sorten	x	X		x	x		Obstbaum
Prunus domestica ssp.	Hauszwetschge in Sorten	x	x		x	x		Obstbaum