



Ortsgemeinde Gackenbach
Verbandsgemeinde Montabaur
Westerwaldkreis

Bebauungsplan

'Am Friedhof'

**Ergänzendes Verfahren nach §215 a
Abs 2 und 3 BauGB in Verbindung
mit §214 (4) nach Wegfall §13b
BauGB**

**Begründung
&
Textliche Festsetzungen**

Satzungsbeschluss

Stand:

Mai 2024



artec

Ingenieurgesellschaft mbh
Hoenbergstraße 6
65555 Limburg
T. 06431 / 98 70 0 - F. 06431 / 98 70 70
eMail info@artec-ingenieure.de

Inhalt

A STÄDTEBAULICHER TEIL	1
1. ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
2. ERGÄNZENDES VERFAHREN	3
3. LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN	6
5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	8
6. LANDSCHAFTSPANUNG UND ARTENSCHUTZ / FORSTWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	9
7. INFRASTRUKTUR	17
8. IMMISSIONSSCHUTZ	20
B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	23
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 (1) BAUGB I. V. MIT §§ 1-23 BAUNVO)	23
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB I. V. MIT § 88 (1) UND (6) LBAUO)	27
3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG	29
4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§9 ABS. 1A BAUGB):	30
5. HINWEISE	31

Anlage:

- Übersichtsplan Blatt Nr.: 0.01
- Bebauungsplan Blatt Nr.: 1.01 A
- Eingriffsplan Biotoptypen Blatt Nr.: 1.02
- Eingriffsplan Blatt Nr.: 1.03
- Ausgleichsplan Wald Blatt Nr.: 1.04
- Pflanzschema RRB Blatt Nr.: 1.05
- Umweltbericht
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Geruchsmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung „Am Friedhof“ Gackebach, Normec-Uppenkamp im März 2022
- Schallmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung „Am Friedhof“ Gackebach, Normec-Uppenkamp im Juli 2022

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Gebietes (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Darstellung der Flurstücke im Baugebiet.....	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemarkung Gackebach (ohne Maßstab)	7
Abbildung 4: Kompensationsfläche Wald Neubaugebiet „Am Friedhof“ (orange) Zielbiotoptyp Pionierwald (AU2).....	12
Abbildung 5: Pflanzschema RRB	13
Abbildung 6: Darstellung der vorhandenen Gehölzflächen als Ortsrandeingrünung (ohne Maßstab)	14
Abbildung 7: Darstellung der Gemeindewaldabteilungen (ohne Maßstab)	15
Abbildung 8: Nachweis der südlichen Wendeanlage für 3-achsiges Müllfahrzeug mittels Schleppkurve (ohne Maßstab)	17
Abbildung 9: Prinzipskizze maßgebende untere Bezugspunkte	24
Abbildung 10: Lageskizze zur Identifikation der beiden von Windwurfgefahr betroffenen Wohnbaugrundstücke.....	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Flurstücke im Plangebiet	5
Tabelle 2: Flächenaufteilung.....	8
Tabelle 3: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	11

„Landespflegerischer Fachbeitrag“ und „Vorprüfung zum Artenschutz“ wurde bearbeitet unter Mitarbeit von:



Karlheinz Witt
Dipl.-Ing. Landschaftspflege
Bartelstraße 3 – 65558 Lohrheim
T. 06430.91023 – M. 0163.5929334
eMail post@FLP-WITT.de - www.FLP-WITT.de

A Städtebaulicher Teil

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im Jahre 2019 fasste die Ortsgemeinde Gackenbach den Aufstellungsbeschluss zur Erschließung eines kleinen, bedarfsgerechten Wohnbaugebietes. Dieses soll am südöstlichen Ortsrand, im Bereich des Friedhofes entstehen.

Das Verfahren zur Baurechtschaffung wurde unter Anwendung des §13b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im November 2022 wurde der Bebauungsplan durch den Ortsgemeinderat Gackenbach bereits beschlossen.

Im August dieses Jahres (2023) wurde durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts die Unwirksamkeit des §13b erklärt. Die Unwirksamkeit wurde damit begründet, dass §13 b BauGB nicht mit dem Recht der europäischen Union vereinbar ist.

Der aufgestellte Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Friedhof“ wurde zwischenzeitlich innerhalb der Jahresfrist nach §214 in Verbindung mit §215 Baugesetzbuch gerügt.

Für die Gemeinde Gackenbach besteht nun die Möglichkeit über ein „Ergänzendes Verfahren“ nach §214 (4) Baugesetzbuch zur Behebung von Fehlern den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Im Verfahren nach §13b wurde auf die Erstellung eines Umweltberichtes und im Folgenden auf die Ausführung von Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

Im ergänzenden Verfahren ist der Umweltbericht nun bearbeitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bilanziert. Es werden Kompensationsflächen ausgewiesen.

Auf einer Fläche von rund 2,5 Hektar ist ein allgemeines Wohngebiet mit 30 Baugrundstücken geplant.

Aktuell besitzt die Gemeinde keine eigenen Baugrundstücke mehr. In der Ortslage gibt es Baulücken. Diese Parzellen befinden sich jedoch in Privatbesitz und werden aktuell nicht vermarktet. Gebäude, die über einen längeren Zeitraum leer stehen, sind nicht vorhanden. Möglichkeiten der Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung sind nicht gegeben.

Zuletzt wurde vor 5 Jahren das Gebiet „Unter dem Wasem“ durch die Ortsgemeinde entwickelt. Das Gebiet ist zwischenzeitlich voll bebaut. Es

besteht in der Gemeinde nach wie vor eine hohe Nachfrage nach geeignetem Bauland. Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass unmittelbar nach der Entwicklung des Gebietes alle Wohnbaugrundstücke an junge, ortsansässige Familien vermarktet werden können.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Anschluss der neuen Erschließung an die Kreisstraße K172. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an bestehende Leitungsnetze gewährleistet. Eine Vorflut befindet sich südlich des Projektareales.

2. Ergänzendes Verfahren

In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.7.2023 erklärte das Gericht die Unwirksamkeit eines nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans.

Die Unwirksamkeit des §13b BauGB wurde durch die Unvereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), begründet.

Aufgrund der Unwirksamkeit des §13b BauGB ist eine Änderung des BauGB notwendig. Für eine Änderung des Baugesetzbuches liegt seit kurzem eine Reparaturvorschrift vor (neuer §215a BauGB) welcher den Umgang mit Bebauungsplanverfahren und ergänzenden Verfahren für Bebauungspläne nach §13b regelt.

Da der aufgestellte Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gackebach innerhalb der Jahresfrist gerügt wurde, und um den Bebauungsplan auch im Sinne des europäischen Rechtes rechtssicher aufzustellen, soll das Verfahren gemäß §13a BauGB nach Maßgabe des §215 a Abs. 3 BauGB im ergänzenden Verfahren geheilt werden und nach §214 (4) BauGB in Kraft gesetzt werden.

Im ergänzenden Verfahren ist eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ notwendig. Sofern diese erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, die nach §2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend §1a Abs. 3 auszugleichen wären, ist in diesem Zuge eine vollwertige Umweltprüfung, ein Umweltbericht zu erstellen sowie die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie eine Auseinandersetzung mit Eingriffsausgleich erforderlich.

Zu berücksichtigen ist, dass die Bebauungsplanverfahren, die im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und nun geheilt werden sollen, nach wie vor bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein müssen. Aus Gründen der Rechtssicherheit, der Zeitersparnis sowie aus Kostengründen wird demzufolge von der Reparaturvorschrift des § 215a BauGB in der Form Gebrauch gemacht, dass auf eine weitere kostenverursachende „Vorprüfung des Einzelfalls“ verzichtet und ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 215a BauGB mit vollwertiger Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Eingriffsausgleich durchgeführt wird.

3. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu überplanendes Gebiet umfasst rund 2,5 Hektar im Bereich der eigentlichen Neubaugebietes sowie weitere 0,34 Hektar im Bereich der Erweiterung der Regenrückhaltung (siehe hierzu Kapitel 7: Infrastruktur).

Nördlich schließt die geplante Wohnbebauung an die Kreisstraße K172, westlich an vorhandene Bebauung (Baugebiet „Unter dem Wasem“) an.

An das Gebiet grenzt unmittelbar der Gackenbacher Friedhof mit der zugehörigen Trauerhalle.

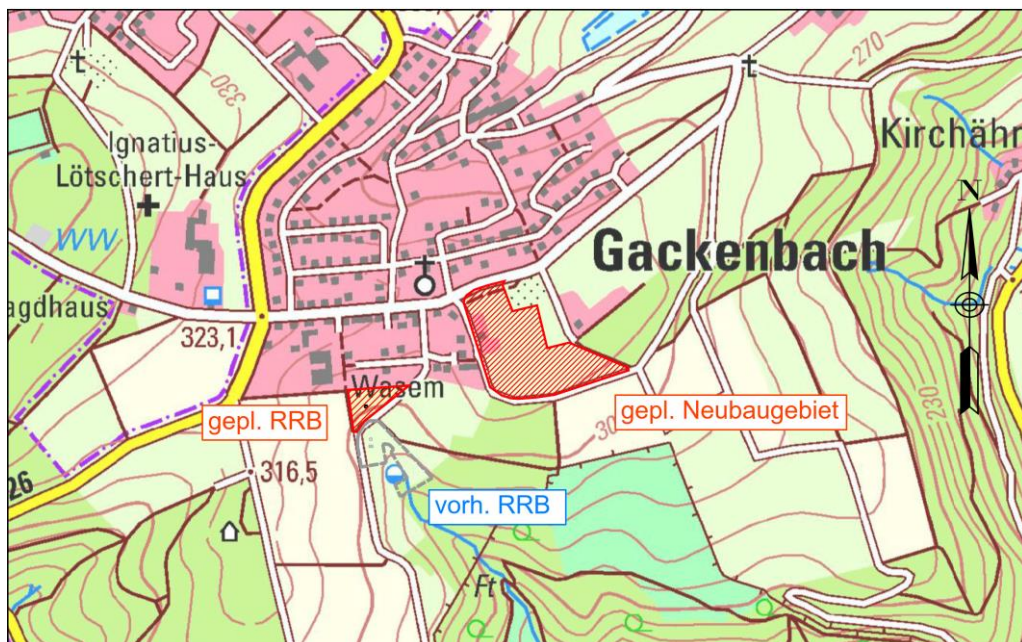


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Gebietes (ohne Maßstab)

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Pferdezuchtbetrieb.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Gackebach	1	187/1	
		187/3	
	3	20	
		12	

Tabelle 1: Übersicht der Flurstücke im Plangebiet

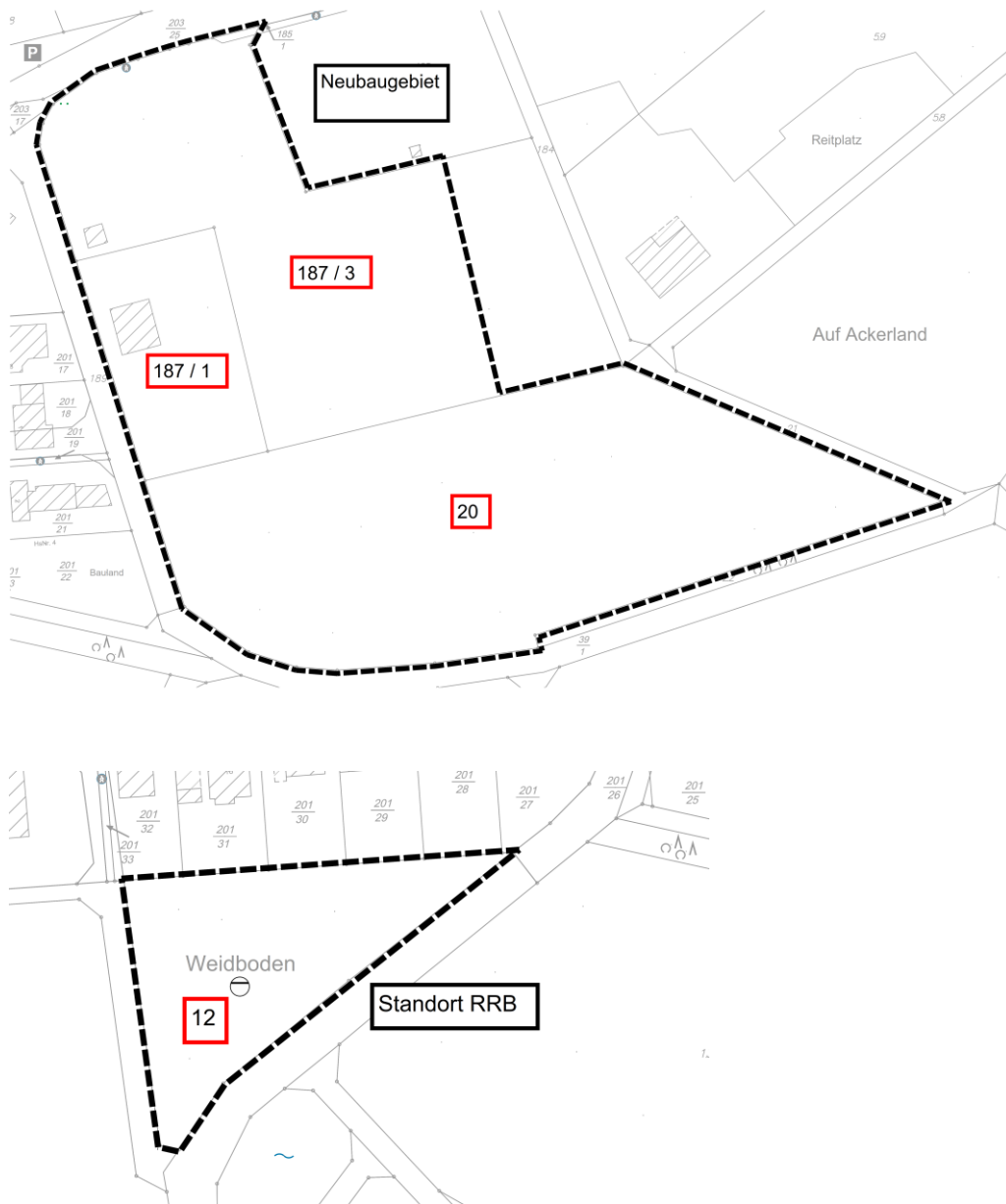


Abbildung 2: Darstellung der Flurstücke im Baugebiet

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur aus dem Jahr 2001 weist Teilflächen des Projektareales als „Entwicklungsbereich“ (EW1 und EW2) der Ortslage Gackebach aus. Eine verbindliche Ausweisung als „geplante Wohnbaufläche“ im Sinne der BauNVO ist nicht dargestellt.

Der im Flächennutzungsplan als „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesene Bereich ist bereits vollständig bebaut, auch der als Entwicklungsfläche EW1 bezeichnete Bereich wurde vor ca. 6 Jahren von der Ortsgemeinde als Neubaugebiet „Unter dem Wasen“ erschlossen. Für die Erschließung des Neubaugebietes „Am Friedhof“ ergibt sich damit nur noch die als Entwicklungsfläche EW2 ausgewiesene Fläche.

Durch die Einführung des § 13b BauGB bedurfte es für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ zunächst keiner Änderung des Flächennutzungsplans mehr, denn gemäß §§ 13b S. 1 i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB konnte ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts mit der Aussage zur Unwirksamkeit des § 13b BauGB führte dazu, dass die damit verbundene Verfahrenserleichterung – Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung – ebenfalls nicht mehr angewendet werden konnte.

Dieses Problem wird ebenfalls durch die nun vorliegende Reparaturvorschrift des § 215a BauGB dahingehend gelöst, dass die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB weiterhin anwendbar ist. Dies bedeutet, dass die Anpassung des Flächennutzungsplanes weiterhin im Wege der Berichtigung zulässig ist. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorliegend demnach nicht durchzuführen.

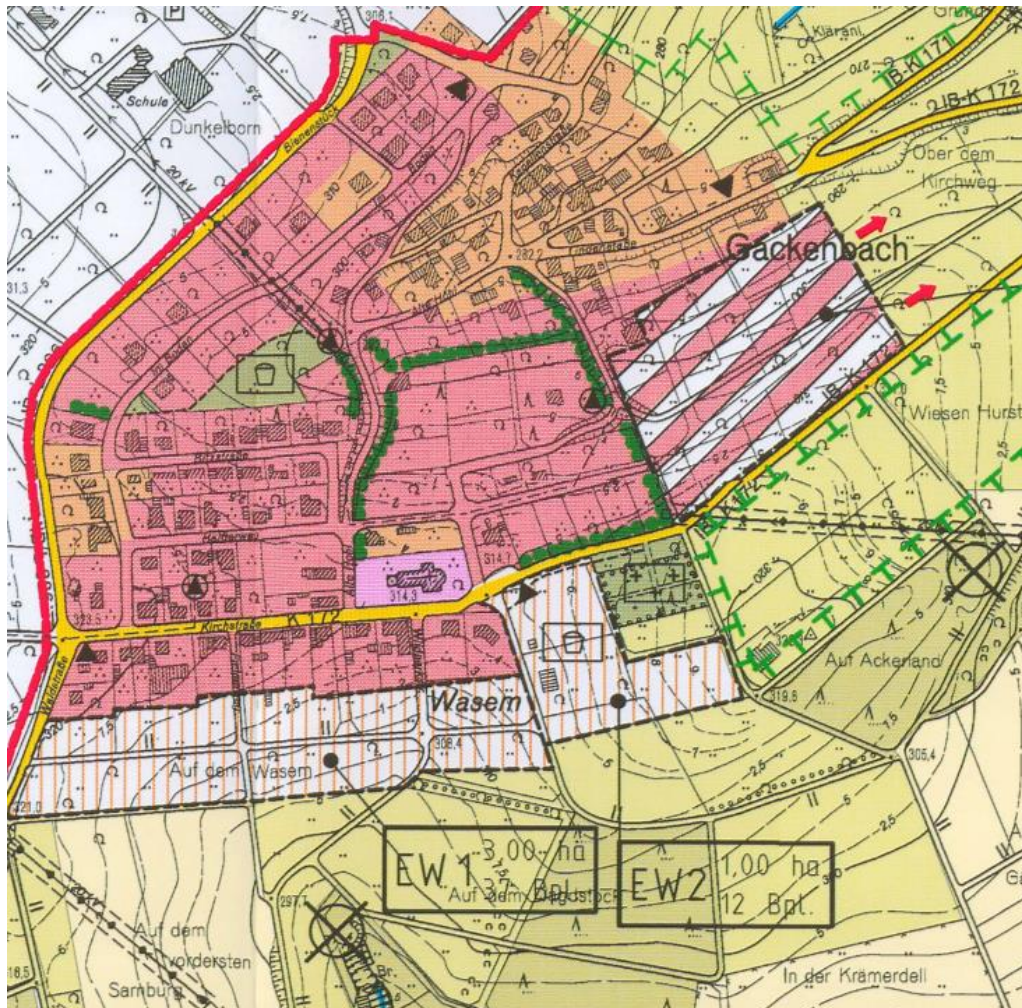


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemarkung Gackenbach (ohne Maßstab)

5. Planinhalt und Festsetzungen

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgelegt. Insgesamt gibt es 30 Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 520 m² und 1.316 m². Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung der neueren Ortslage. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3, die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Im Gebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bebauung zulässig. Die Firsthöhe der Gebäude wird, in Abhängigkeit der Dachform, auf 8,0 bis 10,0 m begrenzt.

In Kombination mit der Grundstücksgröße ermöglichen die Festsetzungen die Schaffung von großzügigem Wohnraum. Die Gestaltung der einzelnen Hausobjekte wird nicht eingeschränkt. Die Bebauung ist ortstypisch nicht verdichtet und in ihrer Höhe begrenzt.

Durch das Baugebiet entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Nachfolgend sind die Eingriffsflächen prozentual nach Flächenanteil aufgeteilt, anhand dessen die Zuordnungsfestsetzungen für die entsprechende Ausgleichsmaßnahme im Wald erfolgen:

Bez. Fläche	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Verkehrsfläche Straße 2.677 m ² Fuß/Radweg 179 m ²	2.856	12
Baugrundstücke	21.912	88
Summe	24.768	100

Tabelle 2: Flächenaufteilung

Der Eingriff durch das Regenrückhaltebecken wird unmittelbar vor Ort auf dem gemeindeeigenen Grundstück ausgeführt, sodass für das RRB keine Zuordnungsfestsetzungen notwendig sind.

6. Landschaftsplanung und Artenschutz / Forstwirtschaftliche Belange

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Den Unterlagen sind zwei Fachgutachten zur Landschaftsplanung und zum Artenschutz beigelegt, sowie ein Umweltbericht.

Die Ortslage Gackebach liegt in der Großlandschaft Westerwald, genauer im Naturpark Nassau. In der umgebenden Landschaft sind wenige kleinflächige Naturschutzgebiete vorhanden. Diese sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura 2000) kommen im Untersuchungsraum nicht vor. Im Wirkraum des Vorhabens sind keine Flächen im Biotopkataster des Landes erfasst.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Beim überwiegenden Teil handelt es sich um eine Fettweide mit intensiver Pferdebeweidung.

Auf der Fläche befinden sich Obstbäume. Am westlichen Wirtschaftsweg und entlang der K 172 wachsen Laubbäume und Sträucher.

Auf den Erhalt der vorhandenen Gehölze wird bewusst verzichtet. Zum Teil sind diese nicht standortheimisch. Ein Erhalt schränkt die Nutzung der Wohnbaugrundstücke stark ein.

Unter Anwendung des §13 b BauGB war die Gemeinde nicht zur Kompensation verpflichtet, im Zuge des ergänzenden Verfahrens wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergänzt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Forstamt, sowie der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde auf gemeindeeigenen Waldflächen vorgesehen (Gemarkung Gackebach: Flur 4, Flurstück 28 sowie Flur 48, Flurstück 4/2)

Die insgesamt 2,4 ha große Fläche soll durch gelenkte Sukzession zu einem Pionierwald (Biototyp AU2) entwickelt werden. Die Fläche setzt sich aus zwei Teilflächen (13.750 m² und 10.250 m²) zusammen, welche durch einen bestehenden Gehölzstreifen getrennt sind. Ausgangsbiototyp der Kompensationsfläche ist ein reiner Fichtenwald (Biototyp AJ). Da es bei dem Standort zu einem übermäßigen Wachstum von Fichten kommen kann, sind diese ggf. nach Bedarf zu entnehmen. Eine Durchforstung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist innerhalb der 1. Waldgeneration nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche für das Neubaugebiet „Am Friedhof“ soll unmittelbar an die bereits bestehenden Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet „In den Röthern“, das Neubaugebiet „Unter dem Wasen“ und das Gebiet „Eschenauer Weg“ angeordnet werden.

Nachfolgend ist die Kompensationsberechnung aufgeführt:

A Ermittlung des Biotopwertes (BW) vor dem Eingriff

($BW = BW/m^2 * \text{Fläche [m}^2\text{]}$) bzw. ($BW = BW/StU [cm] * StU [cm]$)

Flächenhafte Biotoptypen

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche [m ²]	BW
EB1	Fettweide	8	24.279	194.232
VB5	Fuß/Radweg asphaltiert	0	165	0
HN1	Landwirtschaftlicher Betrieb, Stallung	0	324	0
Summe BW Fläche vor dem Eingriff			24.768	194.232

Punktuelle und linienhafte Biotoptypen

Code	Biotoptyp	BW / StU	StU [cm]	BW
BF4	Obstbaum (14 Stk)	15	880	13.195
BF3	Einzelbaum (Laubbaum) (11 Stk)	15	1210	18.143
Summe BW punktuelle und linienhafte Biotope				31.337

Gesamt-BW vor dem Eingriff	225.569
-----------------------------------	----------------

B Ermittlung des Biotopwertes (BW) nach dem Eingriff

($BW = BW/m^2 * \text{Fläche [m}^2\text{]}$) bzw. ($BW = BW/StU [cm] * StU [cm]$)

Flächenhafte Biotoptypen

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche [m ²]	BW
HN1	Wohnbaufläche, überbaubar	0	6574	0
VA3	Gemeindestraße	0	2.677	0
HJ1	Wohnbaufläche, nicht überbaubar	7	15.338	107.369
VB5	Fuß/Radweg	0	179	0
Summe BW Fläche nach dem Eingriff			24.768	107.369

Punktuelle und linienhafte Biotoptypen

Code	Biotoptyp	BW/ StU [cm], Länge [m ²]	StU [cm]	BW
Summe BW punktuelle und linienhafte Biotope nach dem Eingriff				0

Gesamt-BW nach dem Eingriff	107.369
------------------------------------	----------------

C Ermittlung des Kompensationsbedarfes (als BW)

Kompensationsbedarf	118.201
----------------------------	----------------

(BW vor dem Eingriff – BW nach dem Eingriff)

D Ermittlung des Biotopwertes (BW) der Kompensationsmaßnahme(n)

(BW = BW/m² * Fläche [m²]) bzw. BW = BW/StU [cm] * StU [cm]

BW vor der Kompensationsmaßnahme (Ausgangsbiotoptyp/en)

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche [m ²]	BW
AJ	Fichtenwald	6	24.000	144.000
Summe BW Bestand				144.000

BW nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme (Zielbiotoptyp/en)

Code	Biotoptyp	BW/ m ²	Fläche [m ²]	BW
AU2	Pionierwald	11	24.000	264.000
Summe BW Kompensation				264.000

Gesamt-BW der Kompensationsmaßnahme(n)				120.000
---	--	--	--	----------------

F Bilanz Eingriff : Kompensation (als BW)

Kompensationsbedarf	-1.799
----------------------------	---------------

(BW Kompensationsbedarf – Gesamt-BW der Kompensationsmaßnahme)

Ein positiver Wert bedeutet ein Defizit.




Tabelle 3: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung




Abbildung 4: Kompensationsfläche Wald Neubaugebiet „Am Friedhof“ (orange) Zielbiototyp Pionierwald (AU2)

Ausgleichsflächen

bestehende Ausgleichsflächen

-  Gewerbegebiet In den Röthern (Kappler) 7.000 m²
-  Baugebiet Unter dem Wasem 5.000 m²
-  Baugebiet Eschenauer Weg 2.550 m²

geplante Ausgleichsflächen

-  Baugebiet Am Friedhof 24.000 m²
Zielbiototyp: Pionierwald AU 2

Der Eingriff in Natur- und Landschaftsbild, welcher durch das neue Regenrückhaltebecken auf Flur 3 Flurstück 12 verursacht wird, wird direkt auf dem gemeindeeigenen Grundstück durch die Pflanzung von Gehölzen ausgeglichen.

Unmittelbar am Regenrückhaltebecken werden entsprechend dem beigefügten Pflanzschema 4 Bäume 1. Ordnung, 20 Bäume 2. Ordnung, sowie diverse Sträucher gepflanzt, sodass sich das Becken gut ins Landschaftsbild einfügt.

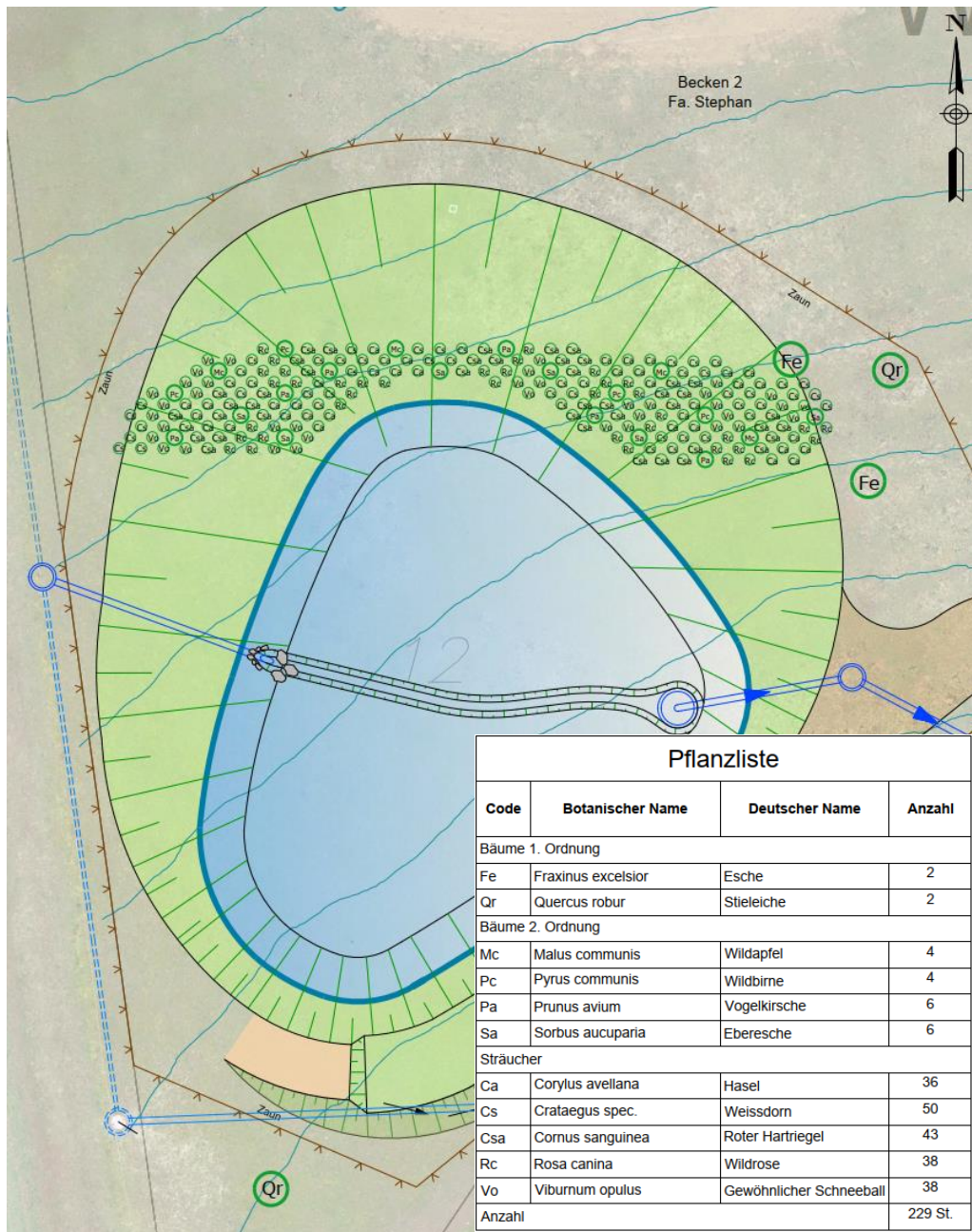


Abbildung 5: Pflanzschema RRB

Zudem wird je Grundstück die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt (vgl. B - Textliche Festsetzungen Abschnitt 3).

Zum Außenbereich hin ist das Plangebiet durch vorhandene Gehölzpflanzungen im Süden und im Südosten abgegrenzt.

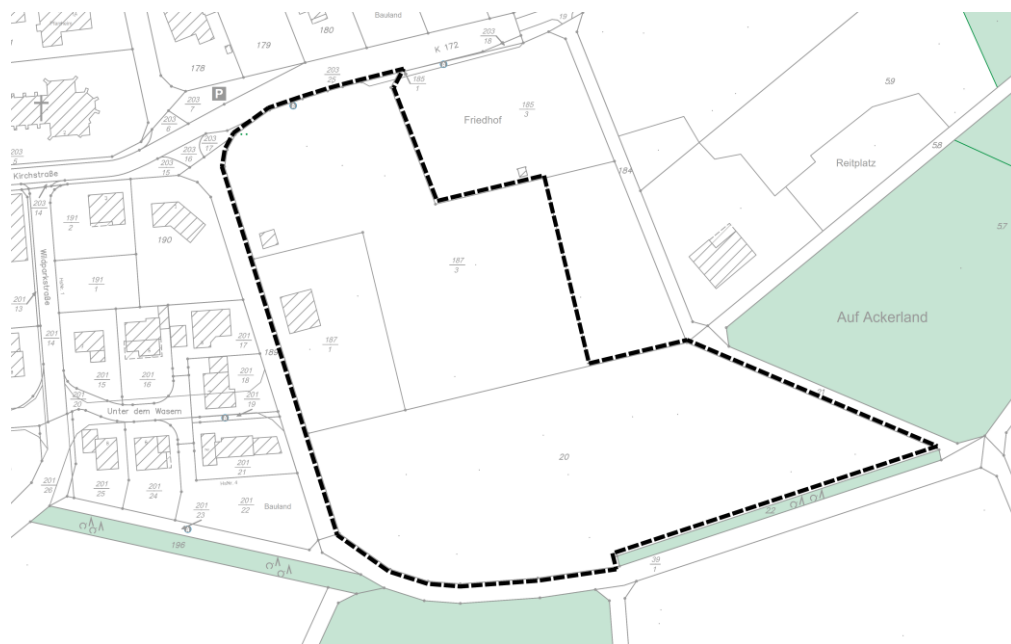


Abbildung 6: Darstellung der vorhandenen Gehölzflächen als Ortsrandeingrünung (ohne Maßstab)

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht ermittelt. Besonders und streng geschützte Tierarten hingegen sind im Untersuchungsgebiet anzunehmen. Für diese ist das Plangebiet aber nicht essenziell.

Notwendige Baufeldfreiräumungen für das Baugebiet, die Kanalleitung und das RRB erfolgen zum Schutz der Tierwelt, zwischen dem 01.10. und dem 28.02. Zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern im Baubereich werden bei Bedarf Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 bzw. DIN 18.920 vorgesehen.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben zu erwarten.

Ebenfalls sind aus Artenschutzgründen keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Forstwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet grenzt östlich an die Gemeindewaldabteilung Gackebach Abt. 7c1 und südlich an die Gemeindewaldabteilung Gackebach Abt. 7 b1.



Abbildung 7: Darstellung der Gemeindewaldabteilungen (ohne Maßstab)

(Quelle: Schreiben Forstamt Neuhäusel vom 22.05.2022)

Grundsätzlich wird ein Abstandsrichtwert von 30 m zwischen Wald und Bebauung empfohlen. Dieser Abstandsrichtwert ist im vorliegenden Fall nicht eingehalten. Bebauungen in Waldrandnähe sind i. d. Regel immer mit einer erhöhten Verkehrssicherung und mit Bewirtschaftshindernissen für den Waldeigentümer verbunden. Bei Einhaltung aller Eigentümerpflichten kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Sturmereignissen mit einem erhöhten Gefahrenpotenzial für Leib und Leben sowie für Gebäude gerechnet werden muss.

Gemeindewaldabteilung 7b1:

Die Gemeindewaldabteilung 7b1 grenzt südlich an das Plangebiet an. Es handelt sich um einen artenreichen jungen Waldbestand. Die Gemeinde verpflichtet sich, im Bereich des Abstandsrichtwertes einen gestuften Waldrand in einer Tiefe von 30 m zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Gemeindewaldabteilung 7c1:

Dieser Bereich grenzt östlich an das geplante Baugebiet. Es handelt sich um einen 56-jährigen Douglasienbestand, der eine auch über 40,0 m hinausgehende Baumhöhe erreichen kann. Eine komplette Waldrandgestaltung lässt sich nicht umsetzen, ohne die Gefahr einzugehen, diesen Bestand schwer zu schädigen, bis hin zum kompletten Verlust. Der Bestand weist einen größeren Pflegerückstand auf und dadurch ist die Bestands- und Einzelbaumstabilität sehr gering. Ein starker Eingriff in den Randbereich dieses sehr windexponierten Bestandes ist daher nicht zielführend. Zunächst muss in mehreren Eingriffen/Durchforstungen in den beiden kommenden Jahrzehnten die Einzelbaumstabilität erhöht und im Randbereich sehr behutsam einzelbaumweise eingegriffen werden.

Die Gemeinde verpflichtet sich, im Bereich des Abstandsrichtwertes einen gestuften Waldrand in einer Tiefe von 30 m langfristig zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Für die beiden angrenzenden Baugrundstücke wird eine Haftungsausschlusserklärung vereinbart. Die Haftungsausschlusserklärung regelt zivilrechtliche Fragen zwischen der Gemeinde als Waldeigentümer und zukünftigen Eigentümer des Baugrundstückes.

Zusätzlich wird den zukünftigen Eigentümern der beiden betroffenen Baugrundstücke empfohlen, im Rahmen der Bebauung geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz z. B. in Form eines verstärkten Dachstuhles zu ergreifen

7. Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung des Neubaugebietes an die Kirchstraße (Kreisstraße K172). Die neue Einmündung liegt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Innerhalb des Gebietes erhält die Haupterschließung eine Regelbreite von 6,50m.

Es sind 2 Wendeanlagen vorgesehen.

Die „nördliche Wendeanlage“ wird als Wendeanlage für PKW ausgeführt. Letztlich dient diese zur Erschließung dreier Grundstücke. Die Straßenbreite wird im Bereich des Stiches auf 5,50m reduziert.

Südlich des Friedhofes wird eine weitere Wendeanlage notwendig. Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung ist diese auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug bemessen. Die Straßenbreite wird auf 6,50m festgesetzt

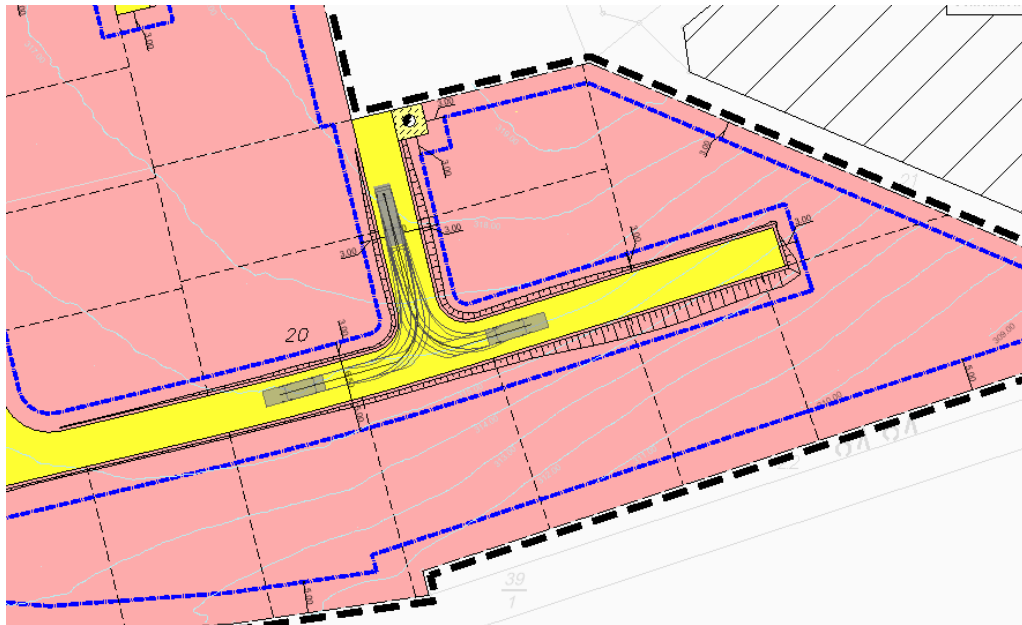


Abbildung 8: Nachweis der südlichen Wendeanlage für 3-achsiges Müllfahrzeug mittels Schleppkurve (ohne Maßstab)

Im Geltungsbereich werden zwei Fußwege festgesetzt. Am nördlichen Rand befindet sich schon heute parallel zur Kreisstraße ein Weg als fußläufige Verbindung der Ortslage mit dem Friedhof. Dieser Weg wird im Rahmen des Bebauungsplanes neu geordnet. Im Süden des Baugebietes wird ein neuer Fußweg als Verbindung zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Wegen festgesetzt. Dieser Weg dient gleichzeitig als Trasse für die geplante Ver- und Entsorgung.

Wasserversorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist eine Stichleitung innerhalb der Straßenparzelle geplant. Die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz erfolgt im Bereich der Kirchstraße. Im Rahmen der späteren Fachplanung wird auch die Löschwasserbevorratung näher betrachtet. Es ist eine Versorgung aus dem örtlichen Netz mit 800 l/min über einen Zeitraum von 2,0 h vorgesehen. Hydranten werden gemäß anerkannten Regeln der Technik im Gebiet verteilt.

Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser wird an eine bestehende Abwasserpumpstation im Bereich der Wildparkstraße angebunden. Die Pumpstation fördert das Abwasser auf einen Zulaufsammler der Gruppenkläranlage Gelbachtal.

Das Niederschlagswasser wird einem bestehenden Regenrückhaltebecken im Bereich eines südlich gelegenen Vorfluters, dem Gossengraben, zugeführt. Das offene Erdbecken wurde vor circa 5 Jahren im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Unter dem Wasem“ errichtet.

Durch das Vorhaben kommt es zur Vergrößerung der an das Becken angeschlossenen Flächen. Das Beckenvolumen muss erhöht werden.

Die Vergrößerung erfolgt

- durch Vertiefung der Beckensohle des vorhandenen Beckens.
- durch Anlage eines zusätzlichen Rückhaltevolumens auf einem Flurstück nördlich des vorhandenen Beckens.

Während die Fläche des vorhandenen Beckens Bestandteil des Bebauungsplanes „Unter dem Wasem“ ist, wird für die vorgesehenen Vergrößerung des Beckens die erforderliche Fläche in den Bebauungsplan „Am Friedhof“ integriert. Auch hier wird das Rückhaltevolumen als offenes Erdbecken ausgebildet. Um das Becken in Natur und Landschaft optimal zu integrieren, sind flach auslaufende Böschungen geplant. Im Wesentlichen wird das Einstauvolumen durch Abgrabungen erzielt.

Nähere Einzelheiten zur Bemessung und Auslegung des Beckens bleiben der Fachplanung vorbehalten.

Versorgung des Gebietes mit Elektrizität

In Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber wird innerhalb des Geltungsbereiches zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität eine Fläche zur Errichtung einer Transformatorenstation berücksichtigt. Die Fläche geht später in das Eigentum des Netzbetreibers über.

Stromzuführung zur Station eine Dienstbarkeit für das nördlich der Station gelegene gemeindeeigene Flurstück (heute ein Teil von 187/3) erforderlich wird.

8. Immissionsschutz

Landwirtschaftlicher Betrieb:

Östlich des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Aus der Nutzung kann sich ein Konfliktpotenzial „Geruch und Lärm“ ergeben. Die vorliegende Planung wurde durch das Gutachterbüro Normec-Uppenkamp bewertet. Im Nachfolgenden werden die beiden Gutachten¹ zum Immissionsschutz kurz zusammengefasst.

Schallschutz:

Der Mindestabstand zwischen dem Geltungsbereich des Plangebietes und der nächstgelegenen Quelle in Form eines Pferdestalles beträgt ca. 20 m.

Zur Sicherstellung eines konfliktfreien Nebeneinanders zwischen dem Pferdezuchtbetrieb und der geplanten Wohnbebauung wurden im Rahmen der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ die im Zusammenhang mit der Tierhaltung zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet beurteilt. Grundlage der Beurteilung bilden die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Im landwirtschaftlichen Betrieb werden im Nebenerwerb Pferde gehalten. Relevante Geräuscheinwirkungen werden üblicherweise durch den Betrieb von Lkw und Pkw zum An- und Abtransport von Pferden sowie durch die Anlieferung von Futter und die Abholung von Mist erzeugt. Darüber hinaus werden Emissionen durch Betrieb von Radladern o. ä. zum innerbetrieblichen Transport von Futter und Mist sowie bei Be- und Entladung von Lkw und landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen erzeugt. Durch die Tiere selbst werden in der Regel keine beurteilungsrelevanten Geräusche imitiert. Nach Inaugenscheinnahme der Gegebenheiten vor Ort, erfolgen die Fahrbewegungen im Zusammenhang mit der Fütterung sowie die Mistlagerung im westlichen Teil des Grundstücks. Östlich der Gebäude, direkt an der Zufahrt, stehen Pferdetransporter sowie Ackerbaugeräte.

Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Umfeld erfolgt nach den Vorgaben der TA-Lärm. Die Beurteilung erfolgt für den Tageszeitraum (06:00 – 22:00 Uhr), eine nachzeitliche Nutzung ist nicht gegeben.

¹ Geruchsmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung „Am Friedhof“ Gackenbach, Normec-Uppenkamp im März 2022

Schallmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung „Am Friedhof“ Gackenbach, Normec-Uppenkamp im Juli 2022

Im gesamten Plangebiet wird der Orientierungswert nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für den Tageszeitraum von 55 dB(A) nicht erreicht wird.

Aufgrund der auf den Tageszeitraum beschränkten Nutzung wirken somit auf das Plangebiet keine unzulässig hohen Geräuschimmissionen ein.

Umgekehrt führt das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu keiner Einschränkung. Aus schalltechnischer Sicht ist somit ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gegeben.

Geruchsimmission:

Für die Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden im genehmigten Bestand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 2 % und 12 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen demnach teilweise oberhalb des Immissionswertes gemäß Anhang 7 der TA-Luft 2021 für Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete (Immissionswert IW = 10 %).

Im vorliegenden Fall grenzt das geplante Wohngebiet an den Außenbereich (Gemengelage). Gemäß Anhang 7, Nr. 3.1 Absatz 5 (TA-Luft 2021) können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete beträgt 10 %. Der Immissionswert für den Außenbereich (Regelfall) beträgt 20 %. Bei Annahme eines Zwischenwertes von maximal 12 % sind damit nicht zwingend Konflikte mit den Vorgaben der TA-Luft 2021 zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Für die Pferdezucht liegt kein Antrag auf Erweiterung vor. Generell muss für die Pferdezucht von einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten durch das Plangebiet ausgegangen werden, da das Plangebiet die der Pferdezucht nächstgelegene Wohnbebauung markiert.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Betreiber der Pferdezucht daher zu ihren konkreten, noch nicht beantragten Erweiterungsabsichten befragt. Im Rahmen der Befragung während eines Ortstermins gaben die Betreiber der Pferdezucht an, dass sie keine Erweiterung der bestehenden Pferdezucht planen. Eine Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen zur Existenzsicherung ist ohnehin nicht gegeben, da der Betrieb im Nebenerwerb betrieben wird. Durch die Umsetzung des Plangebietes ist kein Konflikt hinsichtlich potenzieller Erweiterungsoptionen erkennbar.

Eine Bebauung und Überplanung bis unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen hätte zu gegenseitigen Beeinträchtigung führen können. Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung sicherzustellen, wurde ein Grenzabstand – entsprechend den Ergebnissen der Geruchsmissionsprognose – vorgesehen.

Kreisstraße K172:

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Ortsgemeinde Gackenbach im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich Vorsorge gegen schädliche Umwelteinflüsse zu treffen. Dazu zählt auch der Schutz vor Lärm aus dem Verkehr der benachbarten Kreisstraße.

Der Verkehr auf der Kreisstraße K172 wird mit 366 KFZ/24h angegeben. Die Kreisstraße K172 verbindet die Ortsgemeinde mit der Gelbachtalstraße, der L313 bzw. L325. Die Kreisstraße hat nur eine untergeordnete Funktion im überörtlichen Straßennetz. In der Region sind keine Entwicklungen erkennbar, die in den nächsten Jahren auf eine Zunahme des Verkehrs im Bereich der Kreisstraße hindeuten würden.

Auch die geplante Erschließung mit circa 30 Bauplätzen ist keine maßgebende Zunahme des Fahrzeugverkehrs zu erwarten.

Angesichts der geringen Verkehrsmengen werden weitere lärmtechnische Untersuchungen daher nicht für erforderlich erachtet.

B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB i. V. mit §§ 1-23 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeit und Ausnahmen (§9 (1) Nr. 1 BauGB + §4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich wird festgelegt:

zulässig sind:

- Wohngebäude
- die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

Dachform

Es sind alle Dachformen zulässig, bei einer Dachneigung von 0 bis 48 Grad.

Gebäudehöhe (GH)

1. Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad wird auf maximal 8,00 m festgelegt.
2. Die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird festgesetzt auf:
 - maximal 8,50 m bei Pultdächern
 - maximal 10,00 m bei sonstigen Dachformen

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

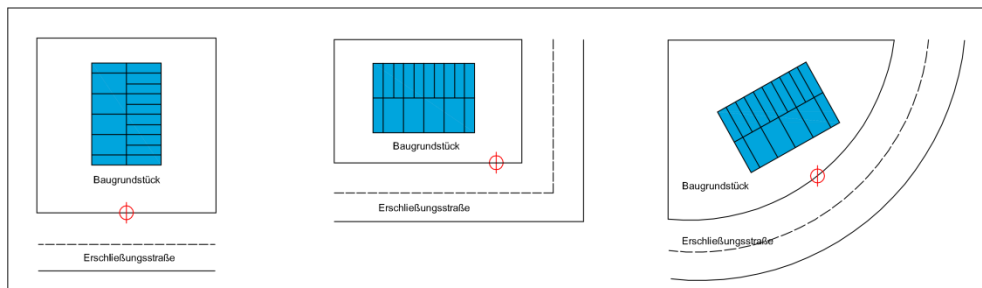


Abbildung 9: Prinzipskizze maßgebende untere Bezugspunkte

Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der aufsteigenden Außenwand (Oberkante Attika) um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,0 m zulässig.

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1. Garagen und Carports (geschlossene und auch nur einseitig geschlossene) sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch im Bereich der straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand von Garagen, geschlossenen und auch nur einseitig geschlossenen Carports sowie von Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 5,0 m betragen. Bei den vorgesehenen Straßenstichen beträgt der Abstand der Garagen- bzw. Carportseitenwand zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,00 m.

Vollständig offene Carports sind auch im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im WA auf max. 2 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden für das Gebiet gemäß Plandarstellung festgesetzt.

Straßenverkehrsflächen erhalten eine Regelbreite von 6,50m bzw. 5,50m
Parallel zur Kreisstraße K172 wird ein Fußweg mit einer Breite von 2,25 m festgesetzt.

Als fußläufige Verbindung zum angrenzenden Wirtschaftswegenetz wird ein 5,0m breiter Fußweg im Süden des Projektareals festgesetzt. Der Weg dient gleichzeitig als Trasse zur Ver- und Entsorgung.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 21 und 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wirtschaftswege) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Flächen für die Versorgung mit Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Zur Errichtung einer Transformatorenstation zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber eine Fläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 (1) und (6) LBauO)

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)

Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Metalleindeckungen verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung.

Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen

Unter Einfriedung versteht man eine Anlage an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren. Hecken, Zäune, Mauern sowie Mauern mit aufgesetzten Zäunen fallen unter Einfriedungen.

1. Offene² Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Offene und geschlossene Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

² Als offene Einfriedungen werden blick-, licht- und luftdurchlässige Einfriedungen bezeichnet.

2. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung an den öffentlichen Straßen und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus sowie die natürliche Geländeoberfläche an den sonstigen Grundstücksgrenzen.
3. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

Abgrabungen und Aufschüttungen

1. Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Stützmauern

Eine Stützwand (bei entsprechender Bauweise Stützmauer) ist ein Bauwerk, das zur Sicherung von Einschnitts- und Dammböschungen, also dem Abfangen der dahinter anstehenden Erdmassen, dient.

1. Stützmauern sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
2. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauer an den öffentlichen Straßen und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus sowie die natürliche Geländeoberfläche an den sonstigen Grundstücksgrenzen.
3. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Stützmauer.

Einfriedungen auf Stützmauern

1. Eine Kombination aus Stützmauer und Einfriedung angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
2. Eine Kombination aus Stützmauer und offener bzw. geschlossener Einfriedung an den sonstigen Grundstücksgrenzen ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzung

Je Grundstück wird die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt.

Pflanzliste

Obstbäume wie

- Äpfel, unempfindliche und frostharte Sorten wie Apfel von Croncels, Boikenapfel, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm
- Birnen, unempfindliche und frostharte Sorten wie Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte
- Süßkirschen

Einheimische Laubbaumarten wie:

Bäume 1. Ordnung:

- Bergahorn
- Spitzahorn
- Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

- Hainbuche
- Eberesche
- Feldahorn
- Vogelbeere
- Vogelkirsche
- Wildobstarten

4. Zuordnungsfestsetzungen (§9 Abs. 1a BauGB):

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemarkung Gackenbach in der Flur 1 Flurstück 187/3 und 187/1 sowie auf Flur 3 Flurstück 20 ein Biotopwertpunktedefizit in Höhe von 118.201 Punkten.

Dem Eingriff durch das Neubaugebiet „Am Friedhof“ wird die folgende Kompensationsmaßnahme, welche eine Aufwertung um insgesamt 120.000 Biotopwertpunkte erzielt, zugeordnet:

- Gemarkung Gackenbach: Flur 4, Flurstück 28 sowie Flur 48, Flurstück 4/2:

[Die insgesamt 2,4 ha großen Fläche soll durch gelenkte Sukzession zu einem Pionierwald (Biototyp AU2) entwickelt werden. Ausgangsbiototyp ist ein reiner Fichtenwald (Biototyp AJ). Da es bei dem Standort zu einem übermäßigen Wachstum von Fichten kommen kann sind diese ggf. nach Bedarf zu entnehmen. Eine Durchforstung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist innerhalb der 1. Waldgeneration nicht zulässig.]

Aufwertung: 120.000 Biotopwertpunkte

Die Aufwertung ergibt sich aus der detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, welche dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen ist.

Die Kompensationsmaßnahme wird gemäß § 9a Abs. 1a BauGB anteilig den Baugrundstücken, sowie der Verkehrsfläche zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahme wird deshalb zu 88 % den Baugrundstücken und zu 12 % den Verkehrsflächen (Gemeindestraße, Fuß-/Radwege) zugeordnet.

5. Hinweise

Baumschutz:

Bei den Versorgungstrassen muss der Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu beachten.

Archäologie:

Der Planbereich ist als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung des durch die Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen.

Es besteht Anzeige-, Erhaltungs-, und Ablieferungspflicht gemäß §16-21 DSchG RLP.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Generaldirektion 2 Wochen im Vorlauf zu informieren.

Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an:

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie/ Außenstelle Koblenz
landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de
oder telefonisch: 0261 - 6675 3000

Hofbefestigungen:

Es wird empfohlen Stellplätze, Terrassen, Zufahrten und Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Fugenpflaster, wassergebundene Decke o. ä.) herzustellen.

Zisternen:

Empfohlen wird das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zur Substitution von Grundwasser zu nutzen. Pro 1 m² projizierter Dachfläche werden 30 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 5 m³ vorgeschlagen.

Brauchwassernutzungsanlagen können nicht vorgeschrieben werden. Ihre Errichtung wird aber ebenfalls empfohlen. Die einschlägigen Normen sowie die Meldepflicht bei den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt sind hierbei zu beachten.

Kompensationsfläche:

Die Fläche ist durch natürliche bzw. gelenkte Sukzession zu einem Pionierwald zu entwickeln, eine Durchforstung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist innerhalb der 1. Waldgeneration nicht zulässig.

Maßnahmen zum Bodenschutz:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (wie z. B. DIN 19731 und der DIN 18915) zu beachten.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist zu vermeiden. Unnötige Bodenumlagerungen sind ebenfalls zu vermeiden.

(Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden).

Baugrund:

Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Diese sollten auch Aussagen zu eventuellen Bodenbelastungen oder Schadstoffen beinhalten.

Bei Eingriffen in den Lastabtragungsbereich bzw. die Böschungsflächen der Straßen sind entsprechende Vorkehrungen/ Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Stellplätze:

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der OG Gackebach in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Maßnahmen am benachbarten Gemeindewald:

Gemeindewaldabteilung Gackebach 7b1:

Die Ortsgemeinde Gackebach verpflichtet sich zur Entwicklung und dauerhaften Pflege eines gestuften Waldrandes in einer Tiefe von 30 m im Bereich der geplanten Bebauung.

Gemeindewaldabteilung 7c1:

Die Gemeinde verpflichtet sich, im Bereich des Abstandsrichtwertes, einen gestuften Waldrand in einer Tiefe von 30 m langfristig zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Für die beiden angrenzenden Baugrundstücke wird eine Haftungsausschlusserklärung vereinbart.

Maßnahmen gegen mögliche Windwurfgefahr in Waldnähe:

Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) wird empfohlen, auf den beiden Nachbargrundstücken zur Gemeindewaldsektion 7c1 die Gebäude durch bauliche Maßnahmen (verstärkter Dachstuhl) zu schützen.

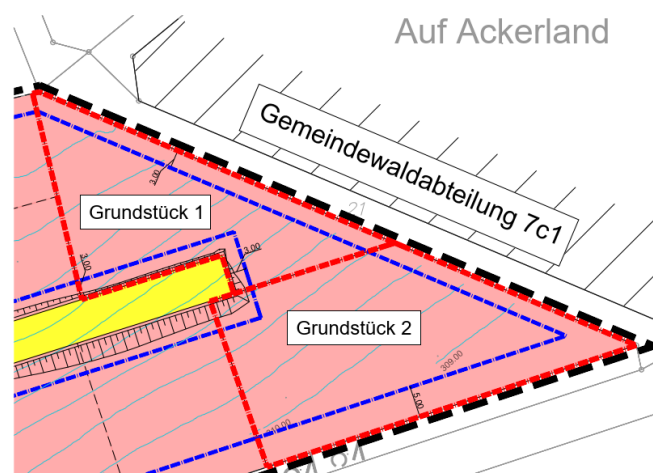


Abbildung 10: Lageskizze zur Identifikation der beiden von Windwurfgefahr betroffenen Wohnbaugrundstücke

:

Leitungen / Kabel der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise Bleimantelkabel vorhanden sind und im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden können. Sofern dies der Fall ist, bittet die Telekom um sofortige Information, damit die erforderlichen Prüf- und notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Zuständige Ansprechpartner:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297607, eMail: Dominik.Speier@telekom.de) oder

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Phillip-Reis-Str. 1, 56710 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305, eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Darüber hinaus verweist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die Vorgaben in ihrer Kabelschutzanweisung, die in der Bauausführung zu beachten sind.