

Gemeinde Bescheid



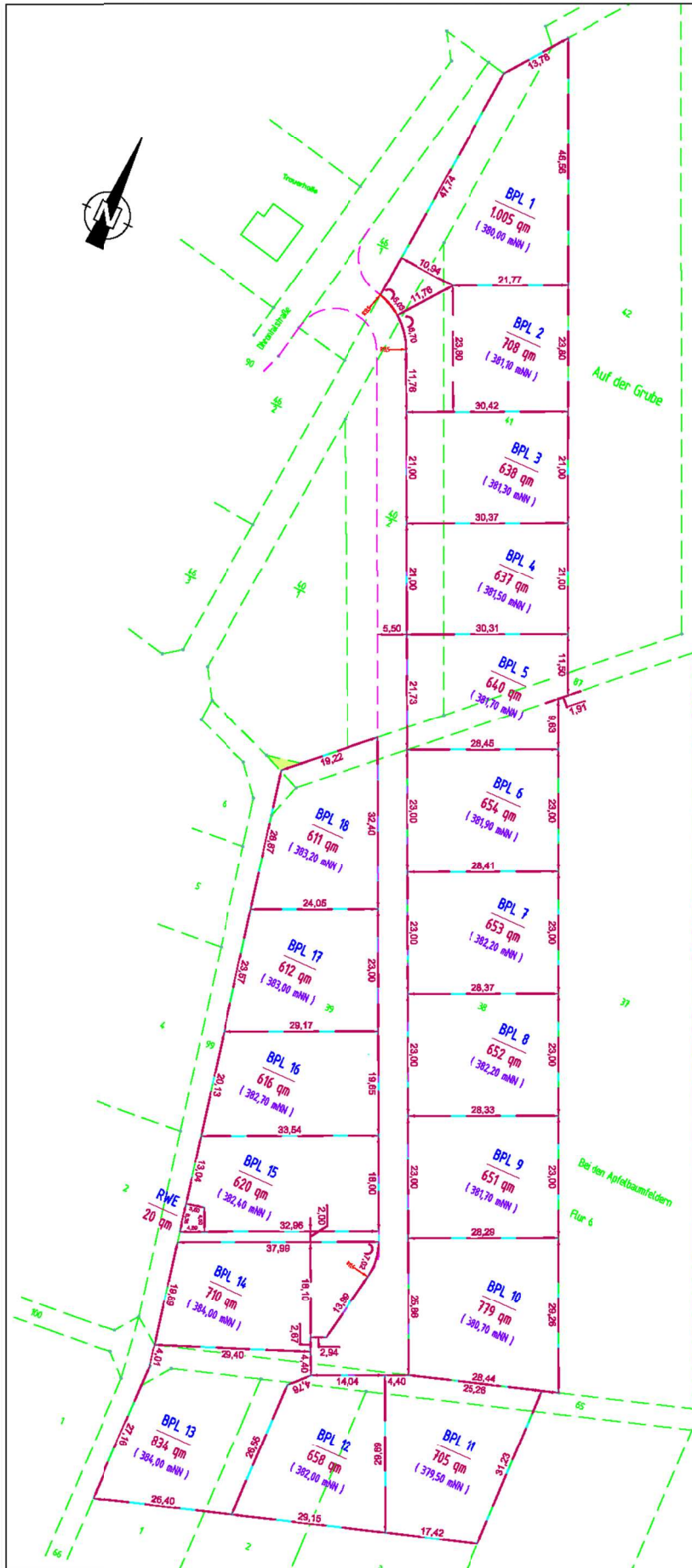
**Baugebiet
"Bei den Apfelbaumfeldern"**

Bauherren Informationsmappe

Inhalt

- Parzellenplan mit vorläufigen Nummern, Abmessungen und Größen
- B-Plan - Lageplan - Auszug mit Plan - Legende
- B-Plan - Textliche FESTSETZUNGEN (komplett)
- B-Plan - BEGRÜNDUNG (Auszüge zu Hinweise und Empfehlungen)

Parzellen - Plan (Nummern vorläufig)



ANMERKUNGEN :

Die dargestellte Bemessung der Parzellen - Aussengrenzen unterliegen noch der Einpassung in das amtliche Kataster!

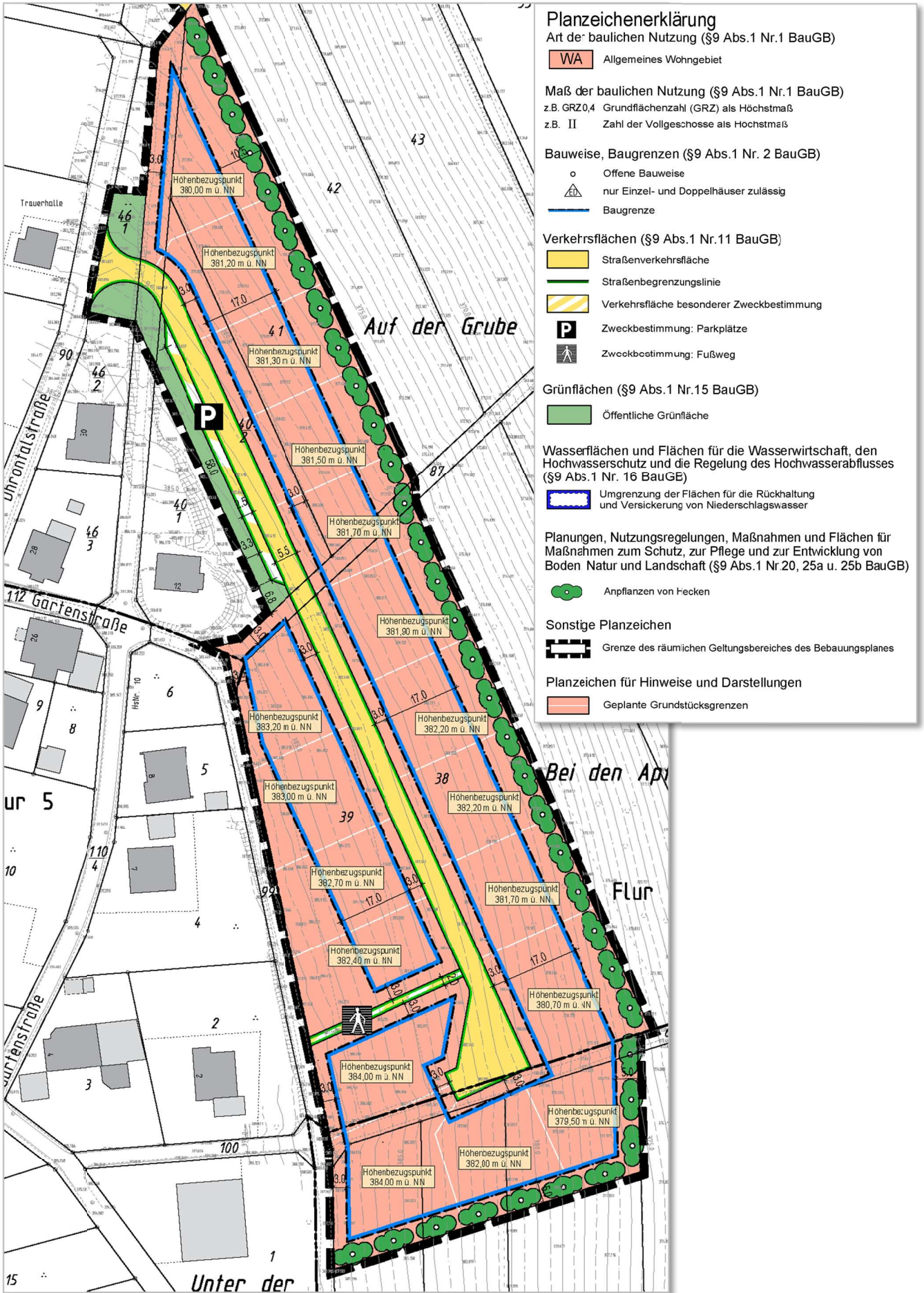
Hier kann es zu Abweichungen bis zu +/- 25 cm kommen!

Entsprechend sind die angegebenen Grundstücksgrößen in der Skizze ebenfalls nur VORLÄUFIG!

(381,90 m³) = Unterer Parzellen - Messpunkt aus B-Plan = Basis für die Ermittlung der Gebäudehöhen

Bauherr	Gemeinde Bescheid über Vd Hermeskeil - Langer Markt 17, 54411 Hermeskeil			
Baumaßnahme	Baugebiet "In den Apfelbaumfeldern" VORSTUFEN - Ausbau			
Darstellung	LAGEPLAN - Parzellierung (Grenzen) IPB-03 (AG - FREIGABE per eMail 2020-xx-xx -- xx:xx)			
Ingenieurbüro IPB Michael Nater - Dipl. Ing. (FH) Beratender Ingenieur Frommersbacher Str. 3 54314 Zerf Tel. 0 65 87 / 99 38 1 - 0 info@ipb-planko.de				
Gezeichnet	Geprüft	Datum	Maßstab	Blatt - Nr.
MN	MN	14.07.2020 neu 2020	1:1000	X / X
Der Planer :	Der Bauherr :	Der Prüfer :		

B-Plan (Auszüge aus Planwerk)



B-Plan (Textliche FESTSETZUNGEN)

Seite 1 von 6

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bescheid, Teilgebiet „Bei den Apfelbaumfeldern“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

A) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

- 1.1 Zulässige Nutzungen:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

B) Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,4 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nur durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

B-Plan (Textliche FESTSETZUNGEN)

Seite 2 von 6

3 Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.

Oberer Messpunkt bei Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika. Falls ein Staffelgeschoss hergestellt wird, ist der höchste Punkt des Staffelgeschosses analog des vorgenannten Satzes als oberer Messpunkt heranzuziehen.

Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugsschächte.

- 3.2 Unterer Messpunkt ist die je Baugrundstück in der Planurkunde eingetragene Höhe. Bei Zusammenlegung von mehreren Grundstücken ist der untere Messpunkt durch Interpolation der jeweils festgesetzten Höhen zu ermitteln.

- 3.3 Die maximale Oberkante für geneigte Dächer beträgt maximal 10,50 m, bei Flachdächern 7,0 m.

Für Pultdächer sind Mindesttraufhöhen einzuhalten. Diese betragen 5,0 m bezogen auf den Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand an der tiefer liegenden Traufseite des Pultes von Pultdächern. An der höheren Seite des Pultdaches gilt die maximale Oberkante von 8,50 m.

Dachform	Maximale Oberkante in m über unterem Messpunkt
Satteldach	10,5
Krüppelwalmdach	10,5
Höhenversetztes Satteldach	10,5
Walmdach	10,5
Zeltdach	10,5
Pultdach	8,5
Flachdach	7,0*

* Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der maximalen Oberkante der Attika.

- 3.4 Maximal sichtbare Wandhöhe

Die Wandhöhen zwischen Schnittpunkt angelegtem Gelände und Schnittpunkt Dachhaut dürfen in rechtwinkliger Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt ein Maß von 7,0 m überschreiten. Durch Dächer, Dachteile, Vordächer und andere bauliche Auf- oder Einbauten in der Vertikalen unterbrochene Wände müssen das Maß von 7,0 m auch in Addition der vertikalen Wandteile bei rechtwinkliger Draufsicht auf den jeweiligen Fassadenabschnitt einhalten. Wände und Wandteile unter Giebelflächen sind nicht mitzurechnen. Für diese gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

Ausgenommen sind Pultdächer. Hier gilt die maximale Oberkante an der höheren Traufseite.

- 3.5 Hinweis zu Höhenfestsetzungen

Im Baugebiet soll keine sichtbare Drei-Geschossigkeit zugelassen werden. Die Festsetzungen der maximalen Oberkante sowie zur maximal sichtbaren Wandhöhe sind kumulativ anzuwenden. Es besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung aller Festsetzungen.

C) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt

- bei einem Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,

B-Plan (Textliche FESTSETZUNGEN)

Seite 3 von 6

- bei einem Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

D) Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichtet, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA-A-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

2 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

3 Öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen im Westen, im Bereich des Parkplatzes ist nach Abschluss der Baumaßnahme eine Tiefenlockerung des Oberbodens der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche durchzuführen.

Um das geplante Versickerungsbecken ist eine Tiefenlockerung des Oberbodens der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche durchzuführen. Weiterhin ist dauerhaft um das Retentionsbecken eine Frischwiese (RegioSaatgutmischung UG 7 - Rheinisches Bergland, Grundmischung) zu entwickeln.

4 Eingrünung von Grundstücken

Gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung sind die zur freien Landschaft angrenzenden Grundstücke mit einer Hecke zu versehen. Bei Abgang von Gehölzen oder Sträuchern sind diese art- und wertgleich zu ersetzen.

5 Pflanzungszeitraum

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Alle Neubepflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

B-Plan (Textliche FESTSETZUNGEN)

Seite 4 von 6

6 Regenrückhaltefläche

Geplante Rückhalteflächen und sich angrenzend entwickelnde Feuchtzonen sind ausschließlich in naturnaher Erdbauweise herzustellen.

7 Oberboden

Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und für die örtliche Wiederverwertung zu sichern.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

F) Dachgestaltung**1 Zulässige Dachformen und Neigungen:**

Dachform	Dachneigung in Grad	
	Mindest Dachneigung	Maximale Dachneigung
Satteldach	25°	40°
Krüppelwalmdach	25°	40°
höhenversetztes Satteldach*	25°	40°
Walmdach	15°	30°
Zeltdach	15°	30°
Pulldach	15°	30°
Flachdach	0°	5°

*Das zulässige Versatzmaß für höhenversetzte Pulldächer beträgt maximal 1,50 Meter.

2 Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von

- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

G) Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsseite), welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen den Vorderseiten von halboffenen und offenen Garagen, wie Carports und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carportseitenwand ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

H) Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,50 Metern in Form bepflanzter Böschungen und Stützmauern zulässig. Böschungen und Anschüttungen sind in einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen.

Hintereinander höhengestaffelte Mauern müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zueinander aufweisen. Die Zwischenräume sind zu begrünen.

B-Plan (Textliche FESTSETZUNGEN)

Seite 5 von 6

Teil C) Hinweise und Empfehlungen**1 Hinweis zu Höhenfestsetzungen**

Im Baugebiet soll keine sichtbare Drei-Geschossigkeit zugelassen werden. Die Festsetzungen der maximalen Oberkante sowie zur maximal sichtbaren Wandhöhe wurden entsprechend getroffen und sind kumulativ anzuwenden. D.h. wenn eine der Festsetzungen bereits bis zur maximalen Obergrenze ausgeschöpft ist besteht kein Anspruch darauf auch die anderen Festsetzungen bis zur maximalen Oberkante auszuschöpfen.

2 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

3 Pflanzliste

Pflanzliste Hecken – Privatflächen (Aufgrund der Wohnbebauung (v.a. Kinder) werden nur ungiftige oder wenig giftige Arten angegeben)

Hecken und SträucherSchnitthecke:

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Feldahorn - *Acer campestre*

Freiwachsend:

- Schlehdorn - *Prunus spinosa*
- Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche - *Cornus mas*
- Haselstrauch - *Corylus avellana*
- Eberesche (Vogelkirsche) - *Sorbus aucuparia*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Wildrosen (z.B. Echte Hundsrose *Rosa canina*, Weinrose *Rosa rubiginosa* oder Bibernelle *Rosa pimpinellifolia*)

Laub- und HochstammobstbäumeLaubbäume I. und II. Ordnung:

- Traubeneiche - *Quercus petraea*
- Vogelkirsche - *Prunus avium*
- Wilder Apfel - *Malus sylvestris*
- Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*
- Birke - *Betulus pentula*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*

B-Plan (Textliche FESTSETZUNGEN)

Seite 6 von 6

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Esche - *Fraxinus excelsior*
- Winterlinde - *Tilia cordata*
- Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Salweide - *Salix caprea*

Die regionaltypischen hochstämmigen Obstbäume müssen folgende Qualitäten aufweisen: 3 x v
StU 14-16 cm

Die regionaltypischen halbstämmigen Obstbäume müssen folgende Qualitäten aufweisen: 2 x v
StU 8-10 cm

4 Landwirtschaft

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und Tierhaltung, kann es zu Geruchs- und Geräuschentwicklungen kommen, die von den zukünftigen Anwohnern im Rahmen der guten fachlichen Praxis zu dulden sind.

B-Plan (BEGRÜNDUNG : Auszüge "Hinweise und Empfehlungen")

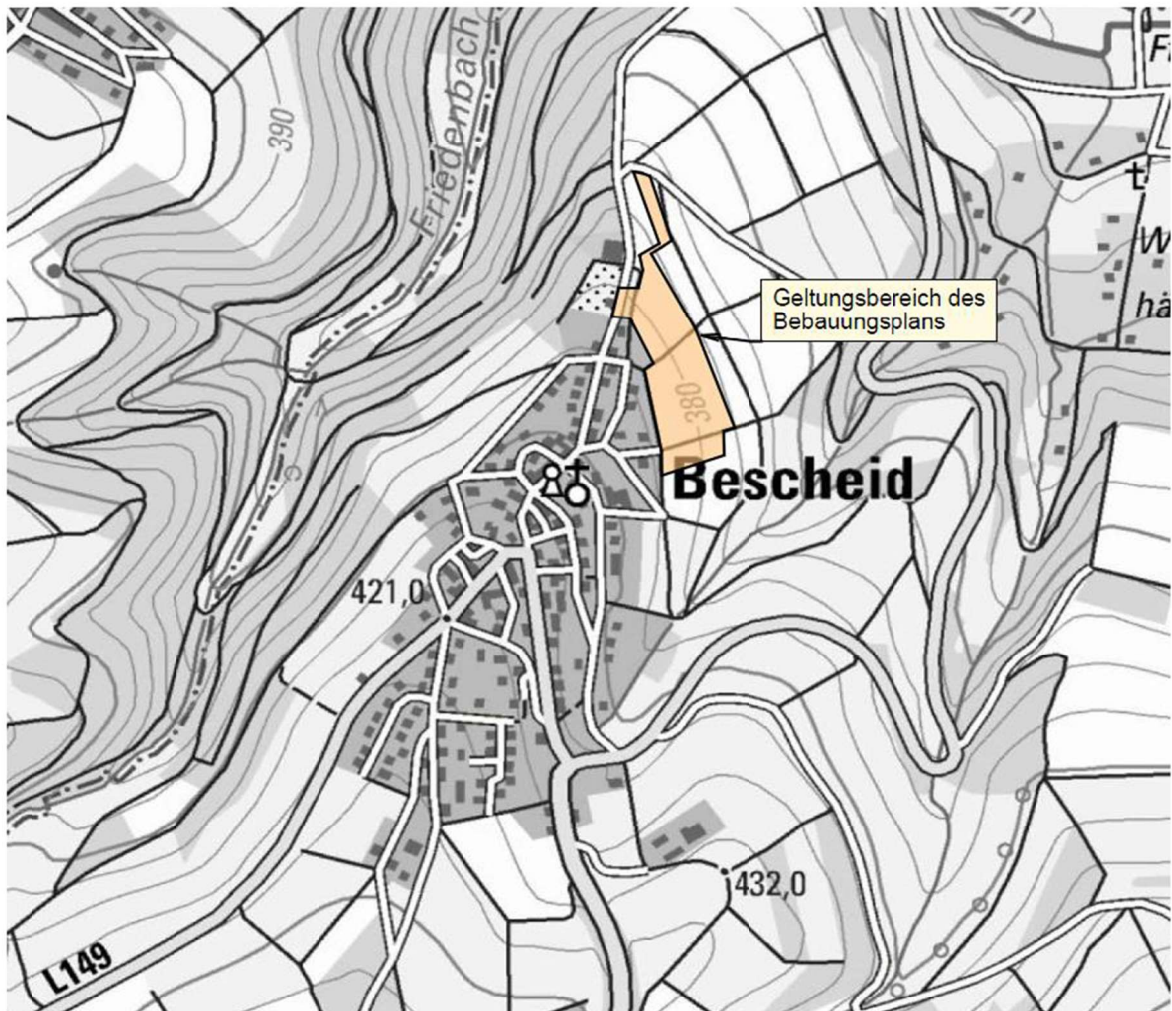
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bescheid

Teilgebiet „Bei den Apfelbaumfeldern“

Verfahren gemäß § 13b BauGB

„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

- Begründung -



Stand: Sitzungsausfertigung, September 2019

B-Plan (BEGRÜNDUNG : Auszüge "Hinweise und Empfehlungen")

Seite 2 von 5

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Bei den Apfelbaumfeldern“

7. Hinweise und Empfehlungen

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

7.1. Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserversorgung, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

7.2. Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

7.3. Bodendenkmalpflegerische Belange

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

7.4. Schutz von Pflanzenbeständen

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

7.5. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

7.6. Dachbegrünung

Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

7.7. Private Abwasserhebeanlagen

Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der jeweiligen Bauherren fallen. Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken abgefragt werden.

B-Plan (BEGRÜNDUNG : Auszüge "Hinweise und Empfehlungen")

Seite 3 von 5

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Bei den Apfelbaumfeldern“

7.8. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

7.9. Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

7.10. Radon

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 – 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonenschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

B-Plan (BEGRÜNDUNG : Auszüge "Hinweise und Empfehlungen")

Seite 4 von 5

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Bei den Apfelbaumfeldern“

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/ Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter; dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i.d.R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von min. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 kBq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

B-Plan (BEGRÜNDUNG : Auszüge "Hinweise und Empfehlungen")

Seite 5 von 5

Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Bei den Apfelbaumfeldern“**7.11. Innergebietlicher Lärmschutz**

Geräte wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sind Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5 Bundesimmissionsschutzgesetz und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

8. Umweltbelange

Obwohl die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren erfolgt, werden im Rahmen des Bebauungsplans die Umweltbelange berücksichtigt. Dazu wurde eine Umweltanalyse erstellt. Diese bildet den Teil 2 der hier vorliegenden Begründung. In ihr wird die Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung und Erschließung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter und den Artenschutz überprüft.

Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich.

Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

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

9. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Das Plangebiet bildet die Ergänzung von Bescheid in östlicher Richtung und eine sinnvolle Ergänzung des Bereichs parallel der Dhrontalstraße sowie der Gartenstraße. Die Wohnnutzung wird fortgeführt, so dass in Bezug auf die Gebiets- und Nutzungsart keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind, sondern sich das neue Baugebiet vielmehr in die bereits bestehende Nutzungsart einpasst. Gleichzeitig werden sich die künftigen Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die angrenzende Bebauung und die Topographie einfügen; der Ortsrand wird arrondiert. Der im aktuellen Flächennutzungsplan für das Areal vorgesehene Nutzungscharakter als Siedlungsentwicklungsfläche wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion und die äußere Gestalt der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass die neuen Baukörper das vorhandene Siedlungsbild ergänzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet eintreten wird.

Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann innerhalb des Baugebiets entsprochen werden.

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, soweit voraussehbar nicht eintreten. Die öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches in Verbindung mit einer landschaftsgerechten Gestaltung der Retentionsfläche sowie die randliche Eingrünung, der unmittelbar an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke im Osten und Süden mindert die Fernwirkung des neuen Baugebietes, so dass es bestmöglich in die umgebenden Landschaftsstrukturen eingebunden wird.

Zusätzlich zur Baugebietsausweisung sollte die Ortsgemeinde permanent darauf bedacht sein, innerörtliche Baulücken in den Besitz der Gemeinde zu überführen, um weiterer Baulandnachfrage auch durch ein entsprechendes Angebot im Innenbereich begegnen zu können und eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Insgesamt finden Leerstände im Ortskern recht zügig neue Eigentümer, die auch Sanierungsmaßnahmen durchführen. Ein Verfall der Ortsmitte ist infolge der Ausweisung eines Neubaugebietes somit nicht zu befürchten.