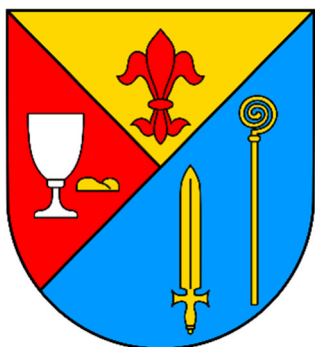
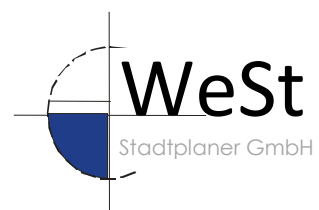


# 2025

## OG Kötterichen Bebauungsplanänderung „Auf dem Wasen“



Vorentwurf  
Begründung  
Februar 2025



## Bebauungsplanänderung ‚Auf dem Wasem‘

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>3</b>
	2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG	3
<b>3</b>	<b>AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
	4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
	4.2 PLANUNGSZIELE	7
<b>5</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
	5.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE	8
<b>6</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG</b>	<b>9</b>
	8.1 WASSERVERSORGUNG:	9
	8.2 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	9
	8.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	9
	8.4 STARKREGEN	9
	8.5 STROMVERSORGUNG	9
	8.6 TELEFONANSCHLUSS	9
	8.7 BAUMPFLANZUNGEN	9
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b>	<b>10</b>
	10.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE , ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	10

## Begründung

### 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBE- REICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Ortsgemeinderat Kötterichen hat in seinen Sitzungen am 21.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans ‚Auf dem Wasem‘ unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen, um eine bereits bestehende Halle in den Bebauungsplan einzubinden und eine verdichtete Bebauung an diesem Standort zu ermöglichen (siehe Kennzeichnung Änderungsbereich in der Planzeichnung).

Dabei soll nun das komplette Flurstück 67 in den Bebauungsplan einbezogen werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war nur ein kleiner Teil dessen einbezogen. Gleichzeitig soll das Baufenster entsprechend angepasst werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Auf dem Wasem‘ befindet sich am östlichen Rand der der Ortslage von Kötterichen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

### 2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

#### 2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 3.799 m<sup>2</sup>.

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Wiesenstraße und die Gartenstraße an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Der nachfolgend rot gekennzeichnete Teil stellt den Änderungsbereich dar

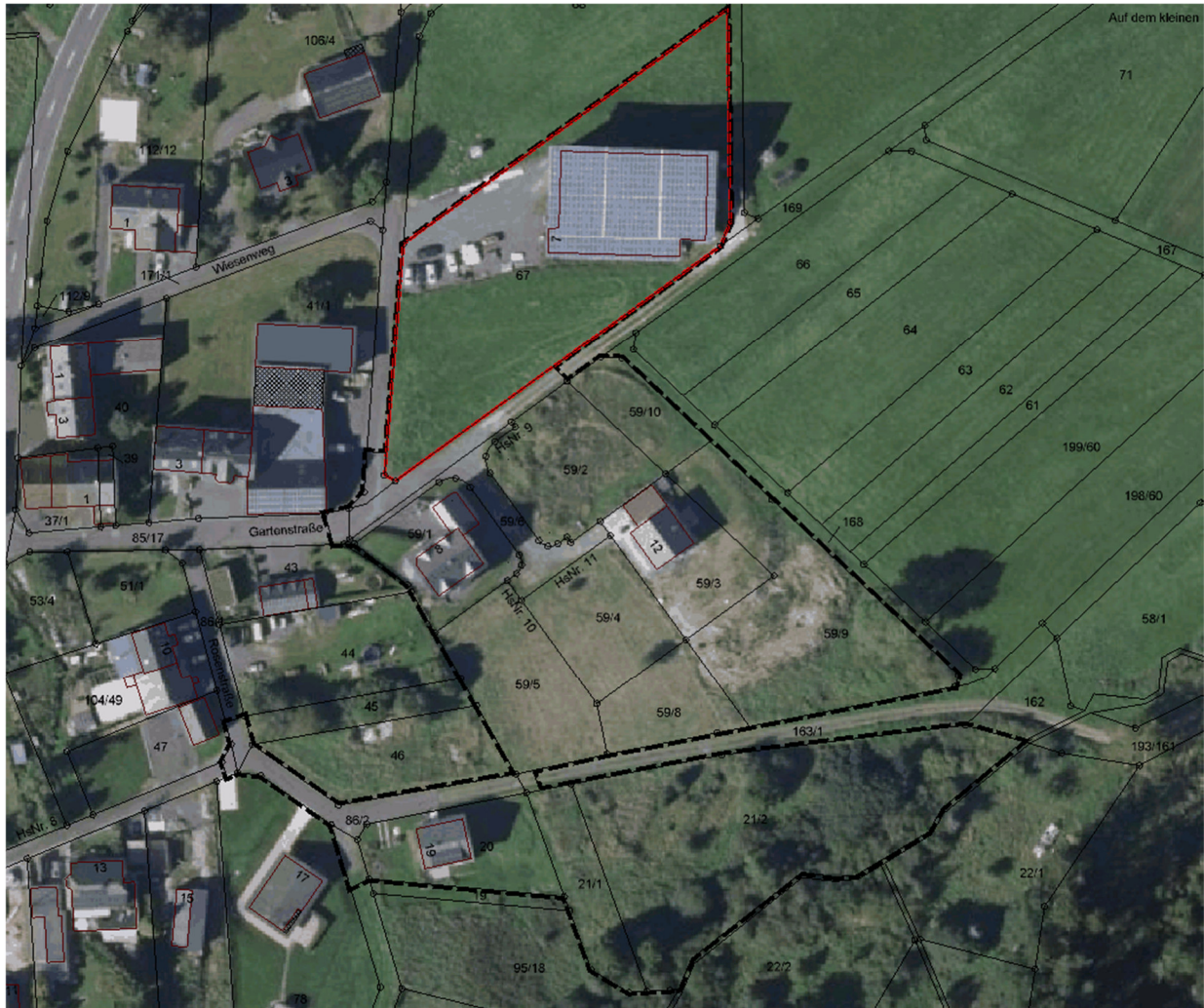


Abbildung 1: Luftbild, Geoportal RLP WeSt-Stadtplaner GmbH

### 3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Die Planfläche stellt sich als stark vom bestehenden Gebäude und vorgelagerter geschotterter Hofffläche geprägt dar. Auf dem Rest der Fläche findet sich eine mäßig artenreiche Glatthaferwiese, die aber einen zu hohen Störzeigeranteil für einen Schutzstatus hat. Zudem wird die Wiese regelmäßig überfahren.

## BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM WASEN"

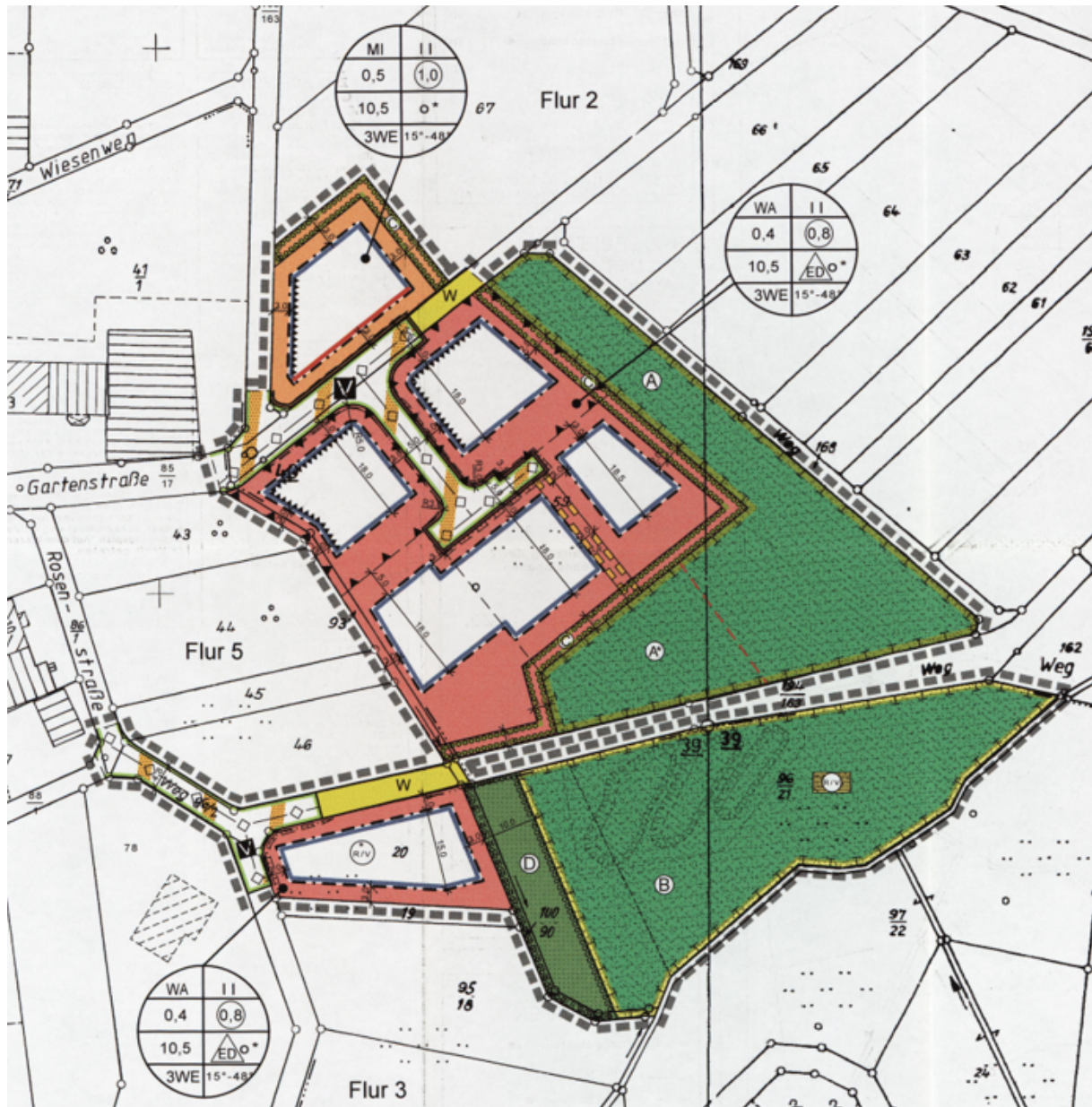


Abbildung 2: Rechtskräftiger bestehende Bebauungsplan

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM WASEN"

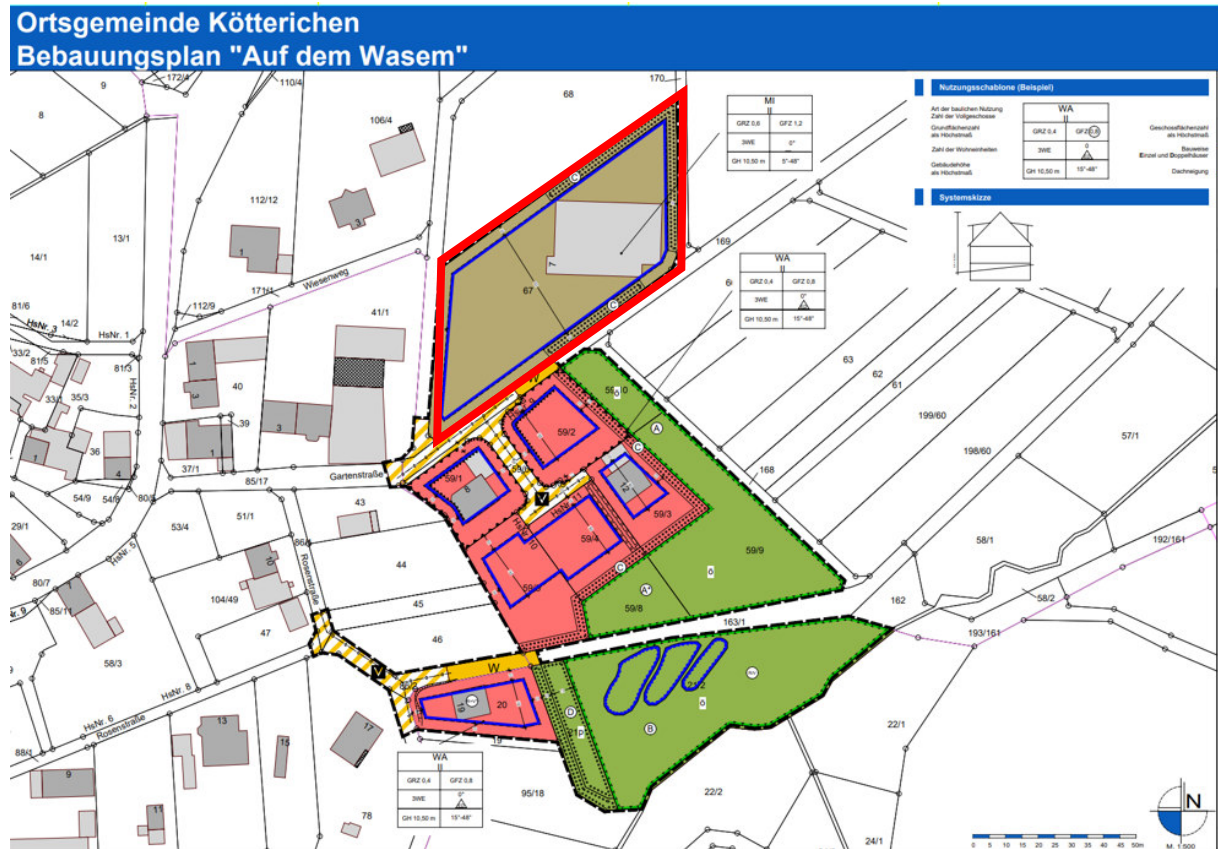


Abbildung 3: Geplanter neuer Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot umrandet)

Der nördliche Teil des Mischgebietes soll, wie dargestellt, erweitert bzw. an den Bestand angepasst werden. Hier ist eine weitere Halle mit Bürotrakt geplant. Darüber hinaus soll die bestehende Halle auch für den Dachdeckerbetrieb genutzt werden.

## 4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

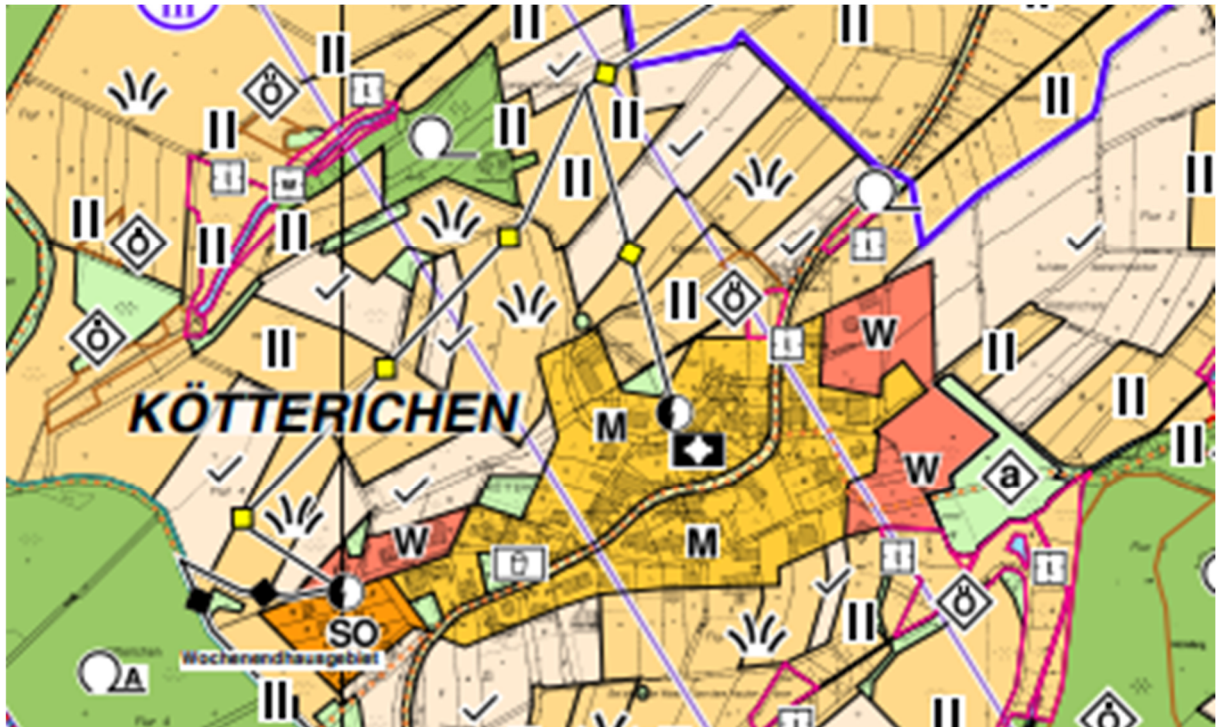


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Kelberg, Quelle VG Kelberg

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kelberg stellt für den Erweiterungsbereich Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

### 4.2 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt dem ansässigen Gewerbebetrieb (Dachdecker) eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben, um städtebaulich-funktional den Anforderungen moderner Betriebe im Bereich des Handwerks durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird.

Darüber hinaus soll ein Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen der Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe mit ihren zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft andererseits, herbeigeführt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen berücksichtigt.

---

## 5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 5.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum Bebauungsplan "Auf dem Wasem " gehen von folgenden Grundsätzen aus:

Die Bebauungsplanänderung soll die Entwicklung eines ansässigen Gewerbebetriebes bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder des unmittelbaren Umfelds gewährleisten; er soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln; eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln; im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen; Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

---

## 6 PLANUNGSKONZEPTION

---

Der Bebauungsplan wurde unter der Vorgabe entwickelt, hier einem Gewerbebetrieb einen ausreichenden wirtschaftlichen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen und gleichzeitig potentielle Konflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbe zu verhindern.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Wiesenstraße und die Gartenstraße gesichert.

Das Grün- und Freiraumkonzept beinhaltet die randliche Eingrünung des Plangebietes zur Einbindung der vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen.

---

## 7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

---

**Bei den Textfestsetzungen wurde lediglich die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2 im Änderungsbereich erhöht. Die Dachneigung darf nun 5° bis 48° betragen. Die sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter.**

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl und die Änderung der Dachneigung sollen die Ausnutzbarkeit des Grundstückes und der baulichen Anlagen erhöhen.



---

## 7.1 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

---

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt bzw. vorgesehen:

Maßnahme 1 (M1): Pflanzen einer Strauchhecke auf 760m<sup>2</sup> der Planfläche

Beispiel: Maßnahme 2 (M2): Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese

Der Umsetzungszeitraum der Maßnahmen soll in der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode erfolgen, um zeitnah die erforderliche Kompensation zu erreichen.

---

## 8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

---

### 8.1 WASSERVERSORGUNG:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt.

### 8.2 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt.

### 8.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist Bestandteil des StammpLANES.

### 8.4 STARKREGEN

Für das Plangebiet sind keine Starkregengefährdungen in der Starkregengefährdungskarte verzeichnet.

### 8.5 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist über einen Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

### 8.6 TELEFONANSCHLUSS

Telefonanschlüsse sind durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

### 8.7 BAUMPFLANZUNGEN

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu den Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

---

## 9 BODENORDNUNG

---

Da das Grundstück dem Betrieb gehört ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.  
Die Durchführung des förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nach  
derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

---

## 10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

### 10.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE , ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum] Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Anzeigespflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Diese Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung der Ortsgemeinde Kötterichen  
'Auf dem Wasem'

Kötterichen, den \_\_. \_\_. 2025

DS

(Franz-Josef Jax, Ortsbürgermeister)