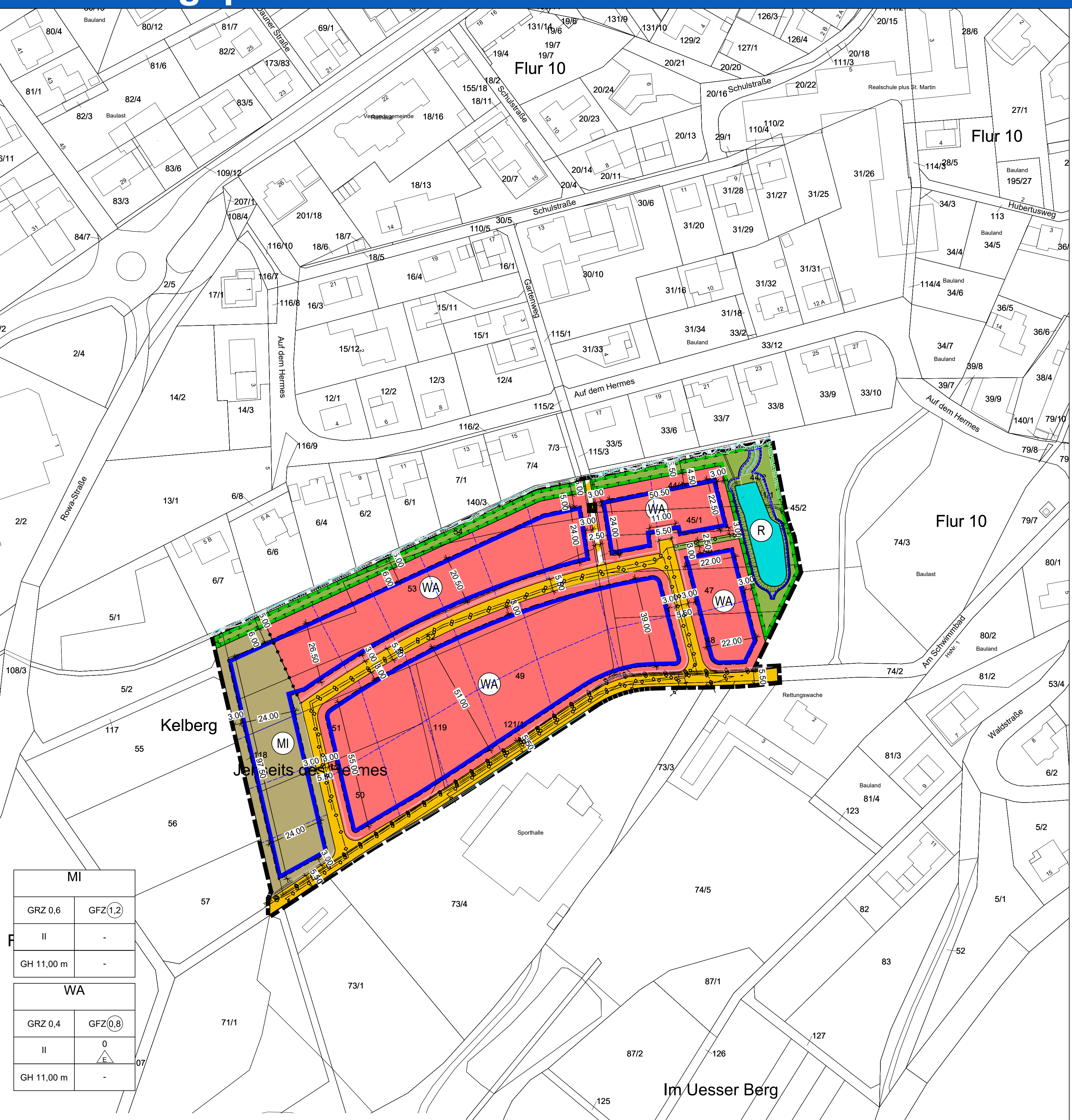


Ortsgemeinde Kelberg Bebauungsplan "Hinter dem Hermes"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 202).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 0231 Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FSrVG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (BGBl. S. 413).
- Landesstraßengesetz (LSrStG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (BGBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (BGBl. S. 403).
- Landesbauplanungsgesetz (LBAuP) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (BGBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1988 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 05.02.2021 (BGBl. I S. 300).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landwassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.04.2022 (GVBl. S. 118) und
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Gesetz vom 21. April 2015 (L. S. 405) geändert worden ist.

Jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Anordnung der Bekanntmachung	Bekanntmachung	Planunterlage
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kelberg hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter dem Hermes" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Mittelblattsblatt ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textausfertigung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung werden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsplan während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachkommen. Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kelberg hat am _____ den Bebauungsplan "Hinter dem Hermes" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung _____ BESCHLOSSEN.	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Kelberg sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bescheinigt.	Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verwaltungs-einverleibung Kelberg v o n jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungs-planänderung _____	Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2020) der Datenlieferung/UL-VermeGeoRP August 2020. Die Planunterlage enthält die Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung _____
Kelberg, den _____ (L. S.)	Kelberg, den _____ (L. S.)	Kelberg, den _____ (L. S.)	Kelberg, den _____ (L. S.)	Kelberg, den _____ (L. S.)	Kelberg, den _____ (L. S.)	Kelberg, den _____ (L. S.)
Wilhelm Jonas, Ortsbürgermeister	Wilhelm Jonas, Ortsbürgermeister	Wilhelm Jonas, Ortsbürgermeister	Wilhelm Jonas, Ortsbürgermeister	Wilhelm Jonas, Ortsbürgermeister	Wilhelm Jonas, Ortsbürgermeister	Wilhelm Jonas, Ortsbürgermeister

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
- §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§4 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete
 - §6 BauNVO
 Mischgebiete

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
 Bauweise
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
 unterirdisch

- Grünflächen**
- §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 Grünflächen

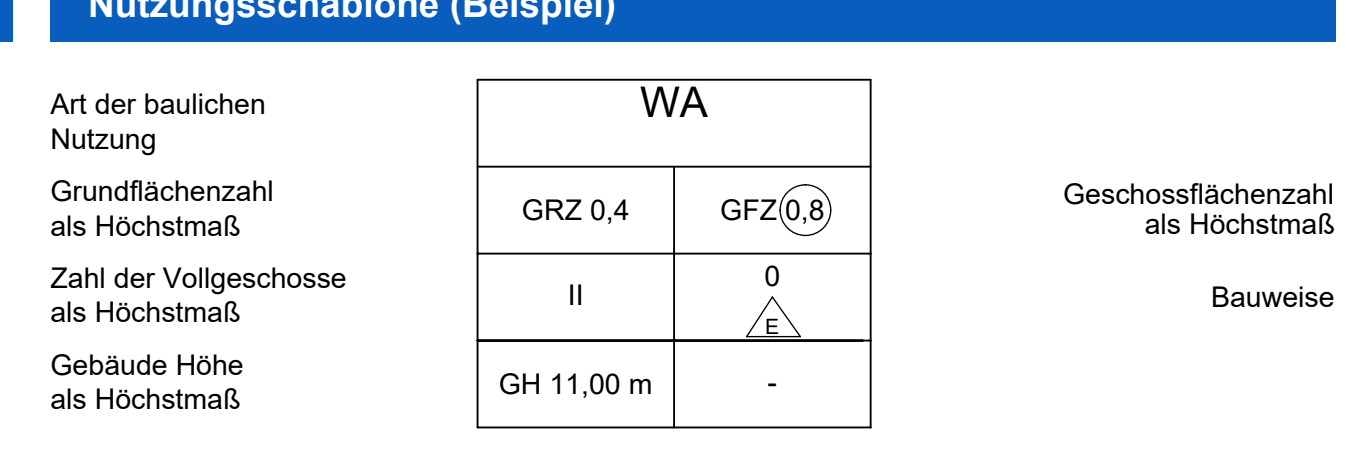
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
- §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft

- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**
- §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB
 Rückhaltebecken

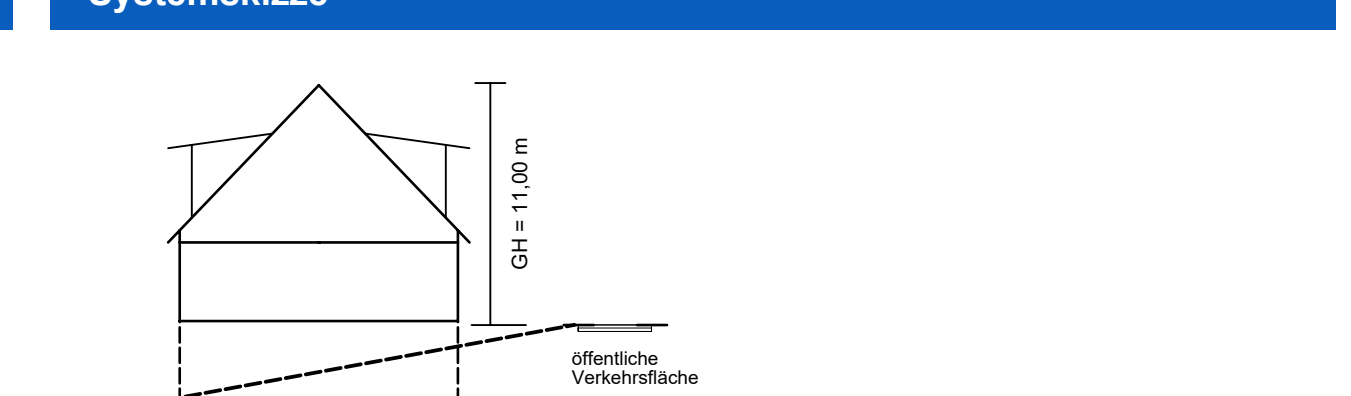
- Sonstige Planzeichen**
- §9 Abs.7 BauGB
 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - §9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB
 Nutzungsbeschränkung oder Verordnungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 - §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Sonstige Darstellungen**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücknummer laut Kataster
 - Bemaßung
 - Gebäude laut Kataster
 - Höhennlinien

Nutzungsschablone (Beispiel)



Systemskizze



Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigelegt.

Textfestsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)**
Im Teilbereich I des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Allgemein zulässig sind:**
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Betriebe des Betriebberufswortes.
- Unzulässig sind:**
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Im Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Allgemein zulässig sind:**
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Betriebe des Betriebberufswortes.
- Unzulässig sind:**
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 2. Tankstellen,
 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 23 BauNVO)**
Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt.

- Höhe baulicher Anlagen**
Gebäudehöhe max. 11,00 m.
- Begriffsdefinitionen:**
Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 11,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Antike an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erdriefelnden Verkehrsfläche.
- Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Pultdächern,
 - Flachdächern und fach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
 - Tonnendächern oder Teiltonendächern
- eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 9,0 m erreichen.
- 3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Teilbereich II ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Teilbereich I auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgesetzt. Im Teilbereich II ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.
- 5. Nebenanlagen § 14 BauNVO**
Nebenanlagen sind, mit Ausnahme der Grundstücke, die an das Gewässer angrenzen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- 6. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mind. 500 m².
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**
Die Höchstzahl der Wohnungen darf im Teilbereich I max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus nicht überschreiten.
- 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB**
Alle Versorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.
- 9. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB**
Die Böschungflächen zur Herstellung des Straßenkörpers sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.
- 8. Bauproduktionsrechtliche Festsetzungen**
Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBAuO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

- 1. Gestaltungliche Festsetzungen § 88 Abs.1 Nr. 1 LBAuO**
- 1.1. Einfriednungen**
Einfriednungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind in max. 1,5 Höhe über Geländeoberkante gebaute Erschließungsstraße zulässig. Maßbezugspunkt ist die Oberkante der abgebauten Erschließungsstraße.
- Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriednungen nach der Grundstückseinfriednung behaueter Grundstücke sind nur als verputzte Mauern, Sichtzaunwerk oder Zaune aus Gabeln, Holz, Eisen oder Stahl oder als Kombination der o. g. Materialien auszuführen. Holze- und Metallzäune sind aus senkrechten Elementen zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Einfriednungen in Form von Hecken.
- 1.2. Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs.1 Nr. 8 LBAuO**
Pro Wohneneinheit sind mindestens 20 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Für Gebäude mit Fremdenübernachtung beträgt die Mindestanforderung 10 Stellplätze, Carports oder Garagen pro Ferienwohnung und pro Gästezimmer.
- Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hinterliegender liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplätze 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, Ministerialrat Seite 231) vorzulegen.
- 1.3. Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen**
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für Zufahren der Garagen und Stellplätze sowie der Zuwegung des jeweiligen Hauptgebäudes benötigt werden, sind wasserentführend bzw. wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserführende oder nicht durchlässige Materialien (z. B. Kies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wasserführenden Gartenlächen zulässig.
- Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, zu Zufahren und Zugänge sind wasserundurchlässige Materialien wie z. B. versickerungsfähige Steine zu verwenden.
- C. Ordnungsgemäße und landesplanerische Festsetzungen**
- 1. MASSNAHMEN**
- 1.1. Verbindungs- und Schutzmaßnahmen**
- Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Artenschutz Baum- und Gebüschbrüter**
Röschung der Gehölze zur Flächenanfertigung des Gebäudes außerhalb der Brutzellen in Bäumen oder Gebüschchen brütenden Arten in dem gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39 Abs. 5 Nr. 2).
- Vermeidungsmaßnahme 2 (V2): Bodenschutz**
Zu Beginn der Erdarbeiten sind die obersten Bodenschichten abzuschieben und in Erdmieten bzw. verdichteten Flächen bis zum Wiedereinbau in Vegetationsflächen zwischenzulagern.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baugrund vor dem Auffüllen des Oberbodens über die ganze Fläche zu lockern. Bei Flächen mit einer Neigung von mindestens 16 % und einer Tiefe von mindestens 15 cm erreichen. Störende Verdichtungen in größerer Tiefe sind durch eine Tiefenlockerung zu beseitigen. (Durchführung der Erd- und Bodenarbeiten nach DIN 18630, DIN 18915 und DIN 19731).
- Vermeidungsmaßnahme 3 (V3): Sachgemäßer Umgang mit wasserführenden Stoffen**
Während der Bauarbeiten sind darauf zu achten, dass wasserführende Stoffe (Öle, Fette, etc.) nicht in den Boden und in den Ardennenseifen gelangen.
- Vermeidungsmaßnahme 4 (V4): Räumung von Überschussmassen und Verdünnung oder Lagerung auf einer zugelassenen Deponie**
Anfallende Überschussmassen die nicht innerhalb des Baugesbietes wiederverwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdünnungen zu vermeiden. Diese sind einer Wiederverwertung oder einer zugelassenen Deponie zuzuführen.
- 1.2. Kompensationsmaßnahmen (KM)**
- Allgemeine Festsetzungen für die Pflanzung von Gehölzen**
Für die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind folgende Mindestsortierungen zu wählen:
- Bäume: Höchststämme 3 x v, SUH 14-16 cm
 - Obstbäume: Höchststämme SUH 12-14 cm
 - Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
 - Sträucher: v. Str. 4 Triebte, 60 - 100 cm Höhe
 - SUH = Stammumfang 2 x v = zweifach verpflanzt, v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher
- Bei Baumpflanzungen im Plangebiet muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen 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. Ausgelaufene Gehölze sind in der Regel zu entfernen und durch entsprechende Ersatzpflanzen zu ersetzen.
- Zur langfristigen Sicherung der Gehölzpflanzungen sind die Sträucher in gestaffelten Abschnitten im Abstand von rd. 15 Jahren auf den-Stock-zu setzen. Die Obstbäume sind durch einen fachgerechten Erziehungs- und Erhaltungsschnitt zu entwickeln. Die Hochstaudenfurch ist einmal pro Jahr im August zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung erfolgt nicht. Die Feuchtwiese ist einmal pro Jahr im August oder 2mal pro Jahr ab Mitte Juni und dann mind. 8 Wochen später ab Mitte August zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung oder ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen nicht.
- Zur langfristigen Sicherung der Gehölzpflanzungen sind die Sträucher in gestaffelten Abschnitten im Abstand von rd. 15 Jahren auf den-Stock-zu setzen. Die Obstbäume sind durch einen fachgerechten Erziehungs- und Erhaltungsschnitt zu entwickeln. Die Hochstaudenfurch ist einmal pro Jahr im August zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung erfolgt nicht. Die Feuchtwiese ist einmal pro Jahr im August oder 2mal pro Jahr ab Mitte Juni und dann mind. 8 Wochen später ab Mitte August zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung oder ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen nicht.
- Zur langfristigen Sicherung der Gehölzpflanzungen sind die Sträucher in gestaffelten Abschnitten im Abstand von rd. 15 Jahren auf den-Stock-zu setzen. Die Obstbäume sind durch einen fachgerechten Erziehungs- und Erhaltungsschnitt zu entwickeln. Die Hochstaudenfurch ist einmal pro Jahr im August zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung erfolgt nicht. Die Feuchtwiese ist einmal pro Jahr im August oder 2mal pro Jahr ab Mitte Juni und dann mind. 8 Wochen später ab Mitte August zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung oder ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen nicht.

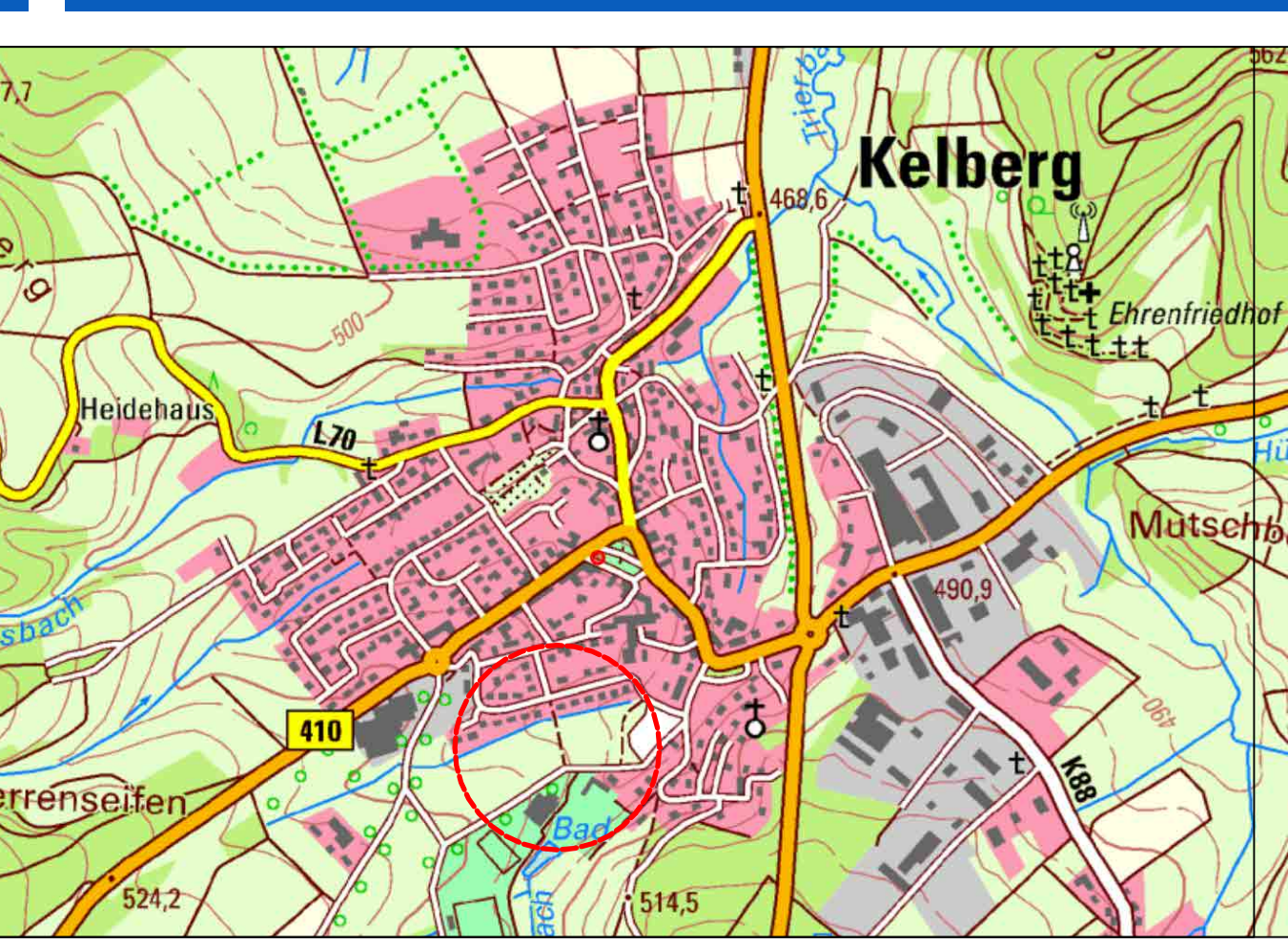
Textfestsetzungen

- Bei der Artenzusammensetzung sind die Arten aus der Artenliste in der Begründung zu berücksichtigen. Die Hochstaudenfurch ist einmal pro Jahr im August zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung erfolgt nicht.
- KM 2 Entwicklung einer Feuchtwiese innerhalb des Regenrückhaltebeckens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die als Grünfläche festgesetzte Fläche des Regenrückhaltebeckens ist als wechselseitige Wiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer Regio-Saatgutmischung (HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland) für Feuchtwiesen (Saatstärke 2 - 5 g/m² + zusätzlich Annemsaat von 2 g/m²) einzusäen. Der Kräuteralteil muss mind. 30% bis 50% betragen.
- Bei der Artenzusammensetzung sind die Arten aus der Artenliste in der Begründung zu berücksichtigen. Die Feuchtwiese ist einmal pro Jahr im August oder 2mal pro Jahr ab Mitte Juni und dann mind. 8 Wochen später ab Mitte August zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung oder ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen nicht.
- KM 3 Freiflächengestaltung, Antelbefestigung im Wohn- und Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der standortheimischen Faunaflora zu wählen und zu verwenden.
- Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortheimische Laubbholzarten zu verwenden. Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und fünf Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste.
- Anlagen für die ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung (Wiesenumden, Flachwasserseiche u.a.) sind zulässig.

- 2.4. Externe Ausgleichsflächen**
Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen.
- Diese Eingriffe sind über die Fachbeitrag bereits dargelegte Kostenermittlung zur Durchführung von Pflanzmaßnahmen in zwei örtlichen Wäldern kompensiert werden.
- Ausgewählter werden in Abstimung mit der UNB des Landkreises Vulkaneifel sowie mit dem zuständigen Forstamt die folgenden Flächen:
- Heidekopf Zermüllen
 - Tiefflächen im Südosten, Parzellen-Nr. 61, Flur 6, Gemarkung Zermüllen (rd. 3.920 m²)
 - Lage am Mühlberg südlich der Ortslage Zermüllen ND-7233-135, „Waldgebiet Heidekopf“
 - Waldgebiet „Lieser Berg“
 - Tiefflächen im Westen, Parzellen-Nr. 18/1, Flur 8, Gemarkung Kelberg (rd. 11.150 m²) Lage am Uesser Berg, südlich der Ortslage Kelberg Tiefflächen des Biotopkomplexes S. Kelberg, BK-5707-0186-2011 und des FFH-Gebietes „Eifelmaar“, FFH-7000-046, Erlas in der Datenbank der Kulturlager in der Region Trier
- Die Maßnahmenbeschreibung ist dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- 2.5 Umsetzungszeitraum der Maßnahmen**
KM 1 – KM3: Die Kompensationsmaßnahmen sind in der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzungsperiode umzusetzen.
- 3. Hinweise**
- 3.3. Fundamente der Straßenanordnung und Straßenbeleuchtung**
Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenanordnung und Straßenbeleuchtung sind zu berücksichtigen.
- 3.4. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet**
Es wird angedeutet, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.
- Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die beliebige Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen. Unterläufer sind zu schützen.
- 3.5. Flächenbefestigung**
Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weißtuffiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenraster.
- 3.6. Schutz des Oberbodens**
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung und Verdünnung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Oberbodenschutzes sind im Bebauungsplan (Beiblatt 203) zu beachten.
- 3.7. Schutz von Pflanzenbeständen**
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- 3.8. Grenzüberschreitende Flächen**
Für die Beplanung öffentlicher und privater Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
- 3.9. Herstellung von Pflanzungen**
Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
- 3.10. Hinweise zum Artenschutz**
Die Beseitigung von Gehölzresten darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölrbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

- Planzieltische sowie Begründung zum Bebauungsplan**
- D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften**
- Beplanungsschablonen sind die Richtlinien des Merkblattes DVWG GW (M) DWA M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserlinie in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollen Befugnismaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerks in der Ortsmitte mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
 - Für Neubauprojekte oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrunderkundungs-Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
 - Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
 - Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
 - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Tritten mit einer Leittiefe von einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbrechung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
 - Einseitig geplante Baueinfriedungen sind als „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Fachsachverständigen für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 2013 zu beachten.
 - Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Merkblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltpflicht nach der Mitteloffert der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
 - Übersichtskarte der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreisfreie Berncastel-Wittlich, Birkenfeld, Bittburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54200 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
 - Bei Boltungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzufügen, die im Rahmen der Entschärfung festgelegt werden.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaustrub nach den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
 - Wenn bei Baumaßnahmen Anfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angefallen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Grundwasser, veraltete Auffüllungen) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Stelle Wasserwirtschaft, Adenauweg 1, 54639 Wittlich, Bodeschutz, Trier umgehend zu informieren.
 - Entwässerungen von Klima-, Klein-Wärmepumpen, Lüftungseinheiten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken sind nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionshöhe für ein allgemeines Wohngebiet zu Nichtbelast (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren, ist den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Gebläsen“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Kelberg Bebauungsplan "Hinter dem Hermes"		
Auftraggeber:	Ortsgemeinde Kelberg	Projektnr.: 01-691
Phase:	Entwurf	Stand: April 2024
Bearbeitet:	Rolf Weber	Maßstab: 1:1000

WeSt
Stadtplaner GmbH
Waldstraße 14
56766 Ullmen

Tel.: 02676/951910
Fax.: 02676/9519111