

2021

Ortsgemeinde Alflen 3. Bebauungsplanänderung „Beiderseits der L52“

Satzungsexemplar
Mai 2021





Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	LAGE IM RAUM	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2	URSPRUNGSPLAN	6
5	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	8
5.1	UMWELTVORGABEN	8
5.2	NATUR UND LANDSCHAFT	8
5.3	ARTEN UND BIOTOPE	9
5.4	LANDSCHAFTSBILD	9
5.5	WASSER	9
5.6	BODEN	9
5.7	KLIMA	10
5.8	VORBELASTUNGEN	10
5.9	LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN - ÜBERNAHME BZW. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN	10
5.10	UMWELTAUSWIRKUNGEN / MAßNAHMEN AUßERHALB DES NATURSCHUTZES	11
5.11	IMMISSIONSSCHUTZ	11
5.12	DENKMALSCHUTZ	12
5.13	ZUSAMMENFASSUNG	12
6	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	12
6.1	NUTZUNG/VERKEHR	12
7	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	13
8	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	13
8.1	DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	13
8.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	14
8.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
8.4	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN	15
8.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	15



8.6	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)	15
8.7	VERKEHRSFLÄCHEN	15
8.8	GRÜNFLÄCHEN	16
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	16
9.1	WASSERVERSORGUNG	16
9.2	ABWASSER	16
9.3	STROMVERSORGUNG	16
9.4	BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG SCHUTZGUT BODEN	16
9.5	RADONPOTENZIAL	17
10	BODENORDNUNG	17
11	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	17
12	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	21
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
B.	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	23

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Alflen hat die 3. Bebauungsplanänderung des seit 1977 rechtswirksamen Bebauungsplan „Beiderseits der L52“ beschlossen um den Plan an die tatsächliche Entwicklung anzupassen. Hierunter fallen vor allem die Straßenverkehrsflächen und die Baugrenzen, die in Teilen nicht dem Bestand entsprechen. Weiterhin wird, für Teilbereiche des Bebauungsplans, in dem noch landwirtschaftliche Betriebsstätten vorhanden und deren unmittelbares Umfeld, die Gebietsart von Allgemeinen Wohngebiet zu Dorfgebiet geändert.

Darüber hinaus sollen Teilflächen aus der Bebauung genommen werden und Straßen, die geplant, aber nicht umgesetzt worden sind, aus der Plandarstellung herausgenommen werden.

Für das Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes, der den Bereich maßgeblich prägt und auch die Nachfolge langfristig gesichert ist, sollen ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Des Weiteren sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ihrer tatsächlichen Entsprechung als nicht überbaubare Flächen festgesetzt werden. Die Korrektur ist zwingend erforderlich, da Grünflächen selbständige Nutzungen sind; sie definieren planungsrechtlich die Nutzungsart. Demzufolge ist bodenrechtlich der „grüne Charakter“ einer solchen Fläche maßgebend - vor anderen Merkmalen der Nutzung. Dieser Charakter kann von den Flächen die im Stammpilan als private Grünflächen festgesetzt worden sind nicht ausgehen. In diesen Teilflächen ist die Erschließung der Grundstücke verankert.



Weiterhin wird der Parkplatz/Multifunktionsplatz im Bereich der „Raiffeisenstraße“, entsprechend seiner Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz/ Multifunktionsplatz festgesetzt. Unmittelbar daneben soll eine Gemeinbedarfsfläche für ein zu errichtendes Lagergebäude der Ortsgemeinde entstehen.

Die Grundflächenzahl des Stammplandes wird im Dorfgebiet auf 0,6 festgesetzt. Es soll erstmals die Gebäudehöhe festgesetzt werden. Die Ortsgemeinde hat sich auch intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die Erfahrungen aus den Genehmigungsverfahren im Ort und der aktuellen Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – war sich der Gemeinderat einig, dass der gestalterische Rahmen wenige Inhalte beschränken sollte, zumal keine eindeutigen Vorgaben aus dem Bestand abzuleiten sind. Es sollen also auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen. Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Aus den genannten Gründen beschließt die Ortsgemeinde die 3. Änderung des Bebauungsplans „Beiderseits der L52“.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauauflächen bzw. Mischbauflächen dargestellt.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Alflen hat in der Sitzung am 07.08.2019 die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens beschlossen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der Offenlage nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Ortsgemeinde zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet überplant große Teile der Ortslage im Umfeld der Landesstraße

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

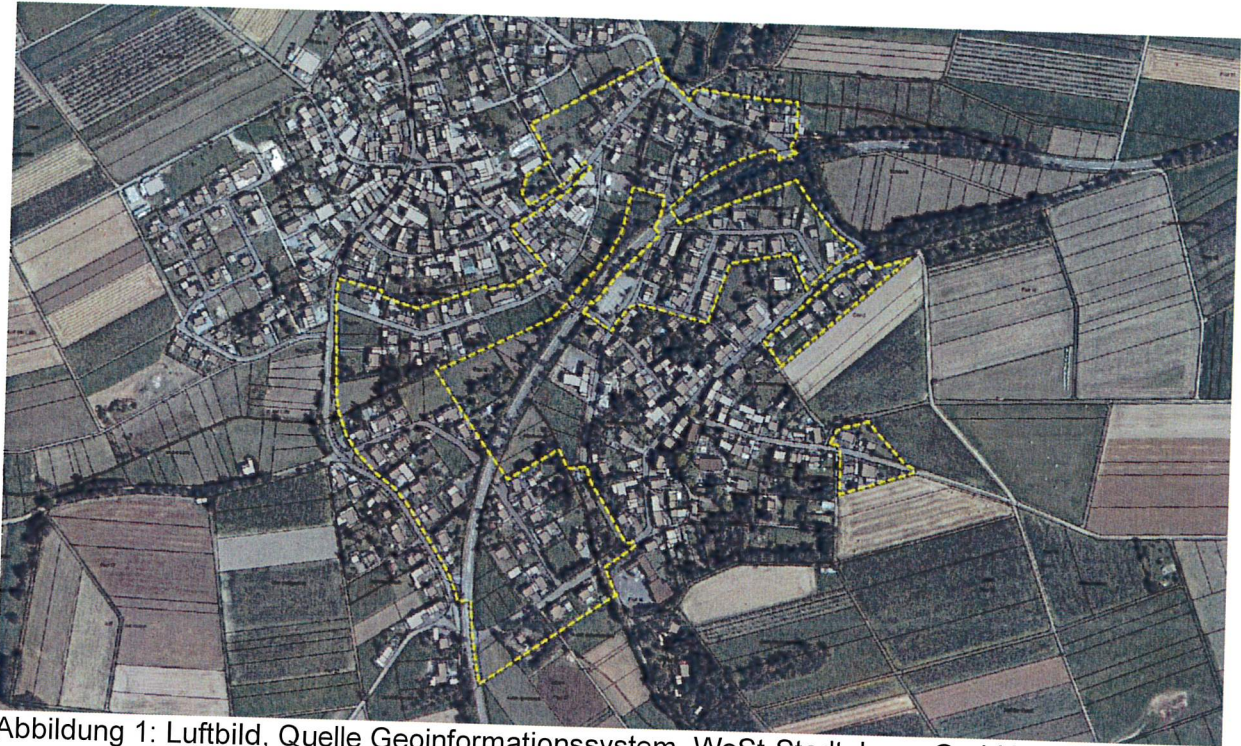


Abbildung 1: Luftbild, Quelle Geoinformationssystem, WeSt-Stadtplaner GmbH

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Ulmen stellt für den gesamten Änderungsbereich Wohnbau- und Mischbauflächen dar. Durch die Änderung der Gebietsart für Teilbereiche des Bebauungsplans wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht entsprochen.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der laufenden Bebauungsplanfortschreibung entsprechend berichtigt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Quelle Geoinformationssystem, WeSt-Stadtplaner GmbH

4.2 URSPRUNGSPLAN

Der Ursprungsplan „Beiderseits der L52“ ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. Es wird deutlich, dass die Planzeichnung nur schwierig mit dem aktuellen Kataster überlagert werden kann. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen stimmen teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein

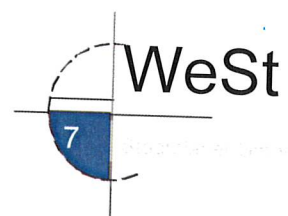
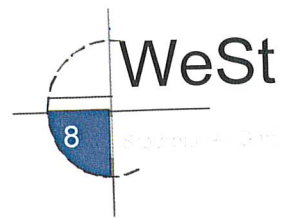


Abbildung 3: Ursprungsplan, OG Alflen



5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

5.1 UMWELTVORGABEN

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.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei den Teilgebieten insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS 2019)

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS 2018).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

Altlastverdächtige Altablagerung / Bodenbelastungen

Im Bereich Kirchstraße / Raiffeisenstraße, Flurstücke 71/2, 72/3 und 73/3 ist die im Bodenschutzkataster als „Ablagerungsstelle Alflen, Dorfplatz“ mit der Registriernummer 135 03 002 – 0203 aufgeführte Altablagerung gekennzeichnet. Die Einstufung erfolgt als altlastverdächtige Altablagerung.

Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Gemeindemüllplatz. Auf einer Fläche von rund 2.300 m² wurden etwa 4.600 m³ Siedlungsabfälle sowie Erdaushub und Bauschutt in einer Mächtigkeit von bis zu 3 m abgelagert.

Die altlastverdächtige Altablagerung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Eine Bebaubarkeit der Flächen ist gutachterlich nachzuweisen und mit der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, abzustimmen.

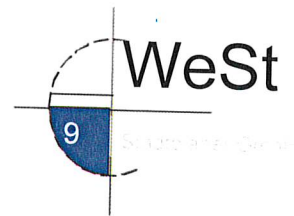
Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (www.geoportal-wasser.rlp; Abfrage: Januar 2019).

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung nicht betroffen (LANIS 2019).

Fachbeiträge Naturschutz wurden zum Stammp lan (Jahr 1977) nicht erstellt.

5.2 NATUR UND LANDSCHAFT

Im Januar 2019 wurden örtliche naturschutzfachliche Begehungen des Plangebietes mit Luftbildinterpretation zur überschlägigen Bestandsaufnahme sowie Analyse von Natur und Landschaft durchgeführt.



Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft über den bestehenden Stammpplan hinaus erkennbar. Vielmehr entsteht durch die Festsetzung von privaten Grünflächen der Parzellen 41, 48/5 und 49/3 anstelle von Bauflächen eine positive Bilanz.

5.3 ARTEN UND BIOTOPE

Der Planungsraum ist durch eine Wohnnutzung mit erheblicher Versiegelung und Verdichtung, in Form von Erschließungsstraßen, Gebäude mit Ziergärten mit heimischen, als auch mit nicht einheimischen Arten sowie durch Plätze / Höfe geprägt.

Die Schutzwürdigkeit der Arten und Biotope ist vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsentwicklung als gering einzustufen; dennoch sind vorhandene Strukturen zu erhalten und zu entwickeln. Hier wird insbesondere auf den durch das Plangebiet verlaufenden „Litzbach“ hingewiesen.

Entsprechende Abstände sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4 LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet ist direkt mit der Gesamtsiedlung Alfens verbunden. Prägnant ist neben dem Bachgraben die das Plangebiet teilende Landesstraße L52. Daneben finden sich innerhalb des Plangebietes unterschiedlich große unbebaute Ziergartenflächen mit Gehölzen.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehende Bebauung im Plangebiet, ist von einer geringen Schutzbedürftigkeit auszugehen, wobei aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten auf die Erhaltung der Durchgrünung bzw. die Entwicklung und Erhaltung der randlichen Eingrünungen zu achten ist.

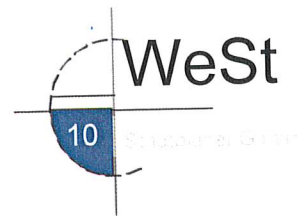
Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist somit vor dem Hintergrund des Status quo als gering zu bewerten.

5.5 WASSER

Im Plangebiet ist der Litzbach vorhanden. Aufgrund der bestehenden Bebauung können zukünftige erhebliche Beeinträchtigungen nicht abgeleitet werden. Die Schutzbedürftigkeit des Wassers ist wegen bestehender Beeinträchtigungen (Versiegelung/Verdichtung) als geringwertig einzustufen. Abstände zum Graben werden, soweit es der Bestand noch erlaubt, in der Planzeichnung festgelegt.

5.6 BODEN

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet und der damit einhergehenden Vorbelastung, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Bebauungsplanänderung und der damit bestehenden Möglichkeit der Bebauung der Restflächen auszugehen. Darüber hinaus werden im Stammpplan festgesetzte Bauflächen aus den Darstellungen zugunsten von Grünflächen herausgenommen und auch Teilabschnitte von geplanten Straßen und Wendehämmern, so dass der Versiegelungsgrad insgesamt niedriger ist als der Stammpplan zulassen würde. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist aus dem o.A. Status quo als gering einzustufen.



5.7 KLIMA

Das Plangebiet ist durch erhebliche Versiegelung und Verdichtung geprägt. Dadurch kann es insbesondere bei sommerlichen Temperaturen zu der Bildung von flächenhaften Wärmeinseln kommen, die durch eine innere Durchgrünung miniert werden kann. Dadurch, dass beiderseits der Landesstraße keine Bebauung vorhanden ist, wird gewährleistet, dass das Plangebiet durch eine ausreichende Durchlüftung gekennzeichnet ist (Hauptwindrichtung West; Südwest). Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima, ist aufgrund der zu fassenden Satzung nicht abzuleiten; die Schutzwürdigkeit des Klimas ist als gering einzustufen.

5.8 VORBELASTUNGEN

Im Planungsraum und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

Landschaftsbild /Erholungseignung

- Flächendeckende Wohn- und Nebengebäude mit Höfen und Plätzen
- Innere und randliche Erschließung

Arten- und Biotoppotential

- Flächendeckende Wohn- und Nebengebäude mit Höfen und Plätzen
- Innere und randliche Erschließung
- Freiflächen mit anthropogener Nutzung

Boden

- Verdichtung und Versiegelung durch Straßen, Wohn- und Nebengebäude sowie durch Plätze und Höfe

Wasserhaushalt

- Veränderung des Bodenporenvolumens infolge Verdichtung und Versiegelung

Lokalklima

- Bildung von Wärmeinseln aufgrund erheblicher Versiegelung

5.9 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN - ÜBERNAHME BZW. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN

Folgende Zielvorstellungen bezüglich vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft sind örtlich planungsrelevant. In Teilen wird durch die Planung und städtebauliche Entwicklung begründet davon abgewichen:

- Erhalt derzeitiger Durchgrünung (heimische Gehölze)
Die vorhandenen Grünstrukturen / innere Durchgrünung sind zu erhalten.
- Erhalt / Sicherung von Freiflächenanteilen
Freiflächenanteile bleiben durch die Festsetzungen der Baugrenzen sowie der Einschränkung durch die Grundflächenzahl und die Pflanzbindungen erhalten.
- Eingrenzung künftiger Bodenversiegelung
(Grundflächenzahl / Baugrenzen / Offene Bauweise)



Auch hier gelten die Einschränkung der Grundflächenzahl und die Beschränkung durch Baugrenzen als Möglichkeit zur Eingrenzung der Bodenversiegelung, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Entwicklung des Wohnbereiches.

Es kann insgesamt festgehalten werden, dass der Planungsraum nach Inaugenscheinnahme als temporäres Nahrungs- und Rückzugshabitat genutzt wird. Zudem wird nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Strukturen ggf. als Brutstätte dienen, wie z.B. die Baum- und Strauchhecke, entlang der L52.

Der Planungsraum stellt zum jetzigen Zeitpunkt - insbesondere wegen der Vorbelastungen - keine Fläche dar, die durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem Status Quo zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten führen wird, da das Plangebiet bis auf wenige Baulücken bereits bebaut und somit von Lärm und Bewegungsunruhe geprägt ist.

Der Planungsraum weist von seiner Struktur keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Es bestehen weiterhin, aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

Aus landschaftsplanerischer Sicht führt eine Bebauung auf der Grundlage der hier zugrunde liegenden Bebauungsplanänderung zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten. Daher steht der Bebauung auf der Grundlage der Änderungsplanung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP), gemäß § 44 BNatSchG, ist nicht erforderlich. Im Rahmen von konkreten Bauanträgen ist ggf. eine konkrete artenschutzrechtliche Einschätzung durchzuführen, sofern essentielle Habitatstrukturen planungsrelevanter Arten vom konkreten Bauvorhaben betroffen sein können.

5.10 UMWELTAUSWIRKUNGEN / MASSNAHMEN AUSSERHALB DES NATURSCHUTZES

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet. Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand ausgeschlossen.

5.11 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten für Wohnnutzung im Einwirkungsbereich der Landesstraße vorbereitet. Es handelt sich, wie bereits mehrfach ausgeführt, um die Anpassung der Planzeichnung an den Bestand. Deshalb werden zum derzeitigen Zeitpunkt keine Immissionsschutzbelange über die Festsetzungen des Stammpfandes hinaus berührt.



5.12 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler bekannt. Durch die Planung werden die in der Ortslage verzeichneten Denkmäler nicht beeinflusst.

5.13 ZUSAMMENFASSUNG

Unüberwindbare planungsrechtliche erhebliche bauleitplanerische Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind derzeit nicht zu erwarten, insbesondere da keine maßgeblichen Schutzgebiete und -objekte betroffen sind, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, voraussichtlich keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind, Maßnahmen zur Bewahrung der Durchgrünung sowie Eingrenzung der Bodenversiegelung getroffen werden, als auch keine Immissionsschutzkonflikte prognostiziert werden.

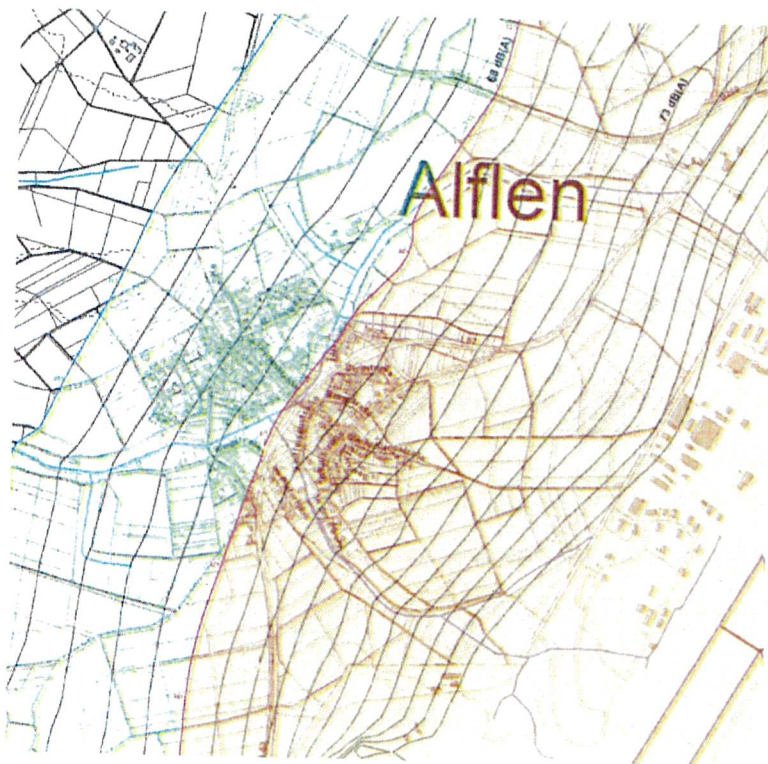
6 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 NUTZUNG/VERKEHR

Das Plangebiet ist durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Freibereichen geprägt. Die Zahl der Vollgeschosse liegt überwiegend bei zwei Vollgeschossen. Die Hauptgebäude weisen Satteldächer oder sonstige geneigte Dächer auf. Die Formensprache der Gebäude wurde im Laufe der Zeit verändert und weist auch moderne Bauformen in Form von Stadthäusern mit Walmdächern oder Nebenanlagen mit Pultdächern auf. Die Gebäudehöhen liegen im Mittel bei ca. 10,0 m.



6.2 IMMISSIONSSCHUTZ



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Tag-Schutzzone 2 bzw. teilweise in der Tag-Schutzzone 1 (vgl. Abbildung) des militärischen Flugplatzes Büchel.

Bei der Errichtung von Gebäuden in einem Lärmschutzbereich sind die Schallschutzanforderungen der 2. FlugLSV zu beachten.

Abbildung 4: Darstellung der Schutzzonen

7 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Erhaltung des stadtbildprägenden Charakters der Einzelhäuser mit großen Freibereichen/Grüninseln,
- Digitalisierung der Planzeichnung mit aktuellem Kataster zur Klarstellung bei Baugesuchen,
- Anpassung der Planung an den tatsächlichen Bestand insbesondere der Rücknahme von Teilen der Verkehrsflächen.

8 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Textfestzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Beiderseits der L52“ vom 25.04.1977 gelten, bis auf die Festsetzung der Nebenanlagen und der Traufhöhe auch weiterhin. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt, um den gewachsenen Charakter des Plangebietes und das Ortsbild zu erhalten. Auf die Festsetzung der Trauf-



Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

8.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welches für den Ortsteil untypisch ist. Der Gebäudebestand ist bereits entsprechend geprägt und es soll keine unverhältnismäßige Nachverdichtung erfolgen.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Gleichzeitig verhindern die Baufenster eine weitere Nachverdichtung in die unbedingt freizuhaltenen Blockinnenbereiche mit ihren großzügigen Grünflächen. Damit wird auch positiv auf das Stadtklima eingewirkt.

8.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Bestand zeigt, dass hier vielfach Garagen und sonstige Nebenanlagen weit hinter der festgesetzten Bautiefe des Ursprungsplanes errichtet wurden.

8.6 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)

Im Bebauungsplan ist im Bereich des Parkplatzes eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Hier ist ein Lagergebäude der Gemeinde geplant.

8.7 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Verkehrsflächen wurden in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Die Gliederung des Straßenraums wurde bereits vollzogen.

Auf eine konkrete Darstellung der unterschiedlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung wurde deshalb verzichtet.



8.8 GRÜNFLÄCHEN

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen:

- Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten,
- Verkehrsbegleitende Grünflächen.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

9.2 ABWASSER

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das örtliche Netz vollzogen.

9.3 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist sichergestellt.

9.4 BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG SCHUTZGUT BODEN

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Bodenschutzklausel

Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Plangebiet

Im Plangebiet sind Lehm und sandiger Lehm als Bodenarten zu finden.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind weisen die Böden im Plangebiet eine geringe Leistungsfähigkeit auf.

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse) bei Durchführung der Planung

Auswirkungsprognose Schutzgut Boden



Durch zusätzliche Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit beeinträchtigt. Die hiervon betroffenen Böden weisen überwiegend eine geringe Leistungsfähigkeit auf.

Da die größten Teile des Planungsraumes bereits bebaut bzw. versiegelt sind, ist eine mittlere Einstufung der Auswirkungen auf den Boden vorzunehmen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen entsprechend dem Stammpflan als Wohn- und Dorfgebiet genutzt bzw. entwickelt.

Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Durch Festlegung der GRZ auf 0,4 für die Bebauung wird eine zu starke Versiegelung vermieden, jedoch in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen gleichzeitig eine ausreichend dichte Bebauung gewährleistet, um den Gesamtflächenverbrauch möglichst gering zu halten. Die Möglichkeit der grenzständigen Bebauung von Garagen begünstigt ebenfalls eine verdichtete Bebauung.

Ausgleich

Boden

Parallel zum Litzbach und der L52 werden großzügige Grünflächen zur inneren Durchgrünung festgesetzt.

9.5 RADONPOTENZIAL

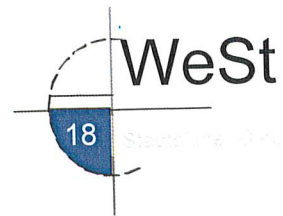
Das Plangebiet liegt in einem Bereich in dem das Radonpotenzial noch nicht bekannt ist.

10 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.

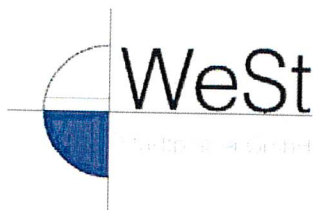


4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA- M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit den Werken abgestimmt werden.
5. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerkes.
7. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlegung eines Löschwasserteiches).
8. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
9. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (B1-A 507/92).
10. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
11. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
12. Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
13. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.



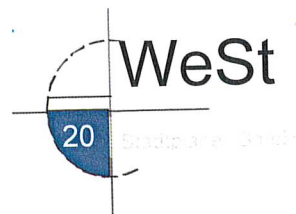
14. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Die Meldefrist einer Baubeginnsanzeige muss mindestens 2 Wochen vor Baubeginn erfolgen.
15. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
16. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
17. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
18. Kraneinsatz
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
19. 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-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfadens für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
20. Radonprognose:
In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Alflen durch



Ulmen, Mai 2021

Weststraße 14, 56766 Ulmen



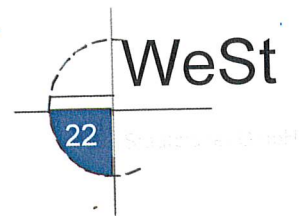
Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Alflen
Alflen, den 26.07.2021

gez. Berthold Schäfer
Ortsbürgermeister

Siegel

**Geschossflächenzahl**

Allgemeines Wohngebiet/Dorfgebiet

bei 1-geschossiger Bauweise 0,5
bei 2-geschossiger Bauweise 0,8**Zahl der Vollgeschosse**

Zahl der Vollgeschosse auf Z = II

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe 11,50 m.

Als Maßbezugspunkt gilt:

- a) Bei Erschließung von der Bergseite her an höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche.
- b) Bei Erschließung von der Talseite her an höchstem angrenzenden natürlichen Gelände.

Die Höhen werden jeweils gemessen an dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante First.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
 - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
 - Tonnendächern oder Teiltonnendächern
- eine um 4,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

- 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.

- 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

- 6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten



Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Bestand zeigt, dass hier vielfach Garagen und sonstige Nebenanlagen weit hinter der festgesetzten Bautiefe des Ursprungsplanes errichtet wurden.

7 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Im Bebauungsplan ist im Bereich des Parkplatzes eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Hier ist ein Lagergebäude der Gemeinde geplant.

8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Die Gliederung des Straßenraums wurde bereits vollzogen.

Auf eine konkrete Darstellung der unterschiedlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung wurde deshalb verzichtet.

9 Grünflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen:

- Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten,
- Verkehrsbegleitende Grünflächen.

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen dürfen zwecks Zufahrt auf einer Breite von maximal 5,0 m unterbrochen werden.

B. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW 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 Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit den Werken abgestimmt werden.



5. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
7. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf. Anlage eines Löschwasserteiches).
8. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
9. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (B1-A 507/92).
10. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
11. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
12. Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
13. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
14. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 (2 Wochen vorher) zu richten. Die Meldefrist einer Baubeginnsanzeige muss mindestens 2 Wochen vor Baubeginn erfolgen.
15. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
16. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
17. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten Hinweise auf metallhaltige Aufbereitungsrückstände vorgefunden werden, sind entsprechende Gutachten einzuholen.



18. Kraneinsatz

Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

19. 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-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

20. Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

