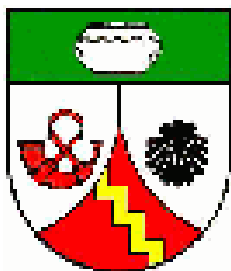


# 2025

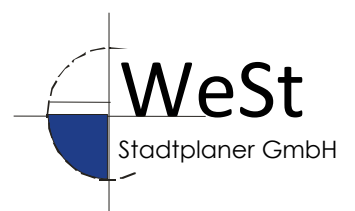
## Bebauungsplan "Peterskaul" der Ortsgemeinde Alflen



Begründung

Satzung

Juli 2025



## Bebauungsplan "Peterskaul"

Inhalt:

|           |                                                                          |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>                                | <b>2</b>  |
| <b>2</b>  | <b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>LAGE IM RAUM</b>                                                      | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>6</b>  | <b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>                                | <b>5</b>  |
| <b>7</b>  | <b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> | <b>6</b>  |
| <b>8</b>  | <b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>                        | <b>10</b> |
| <b>9</b>  | <b>BODENORDNUNG</b>                                                      | <b>12</b> |
| <b>10</b> | <b>FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b>                                          | <b>12</b> |

---

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Für den Bereich „Peterskaul“ in der Ortsgemeinde Alflen besteht seit 1973 der rechtswirksame Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet“. Intention der Ortsgemeinde war es, hier ein Sondergebiet, das der Erholung (Wochenendhausgebiet) dient, gem. § 10 BauNVO festzusetzen und zu entwickeln.

Das Gebiet hat sich im Laufe der Jahre allerdings mehr und mehr zu einem Mischgebiet hin entwickelt. Überwiegend werden die Häuser zum dauerhaften Wohnen genutzt. Die eigentlichen Wochenendhäuser überschreiten vielfach die ursprünglich festgesetzte maximale Grundfläche von 60 m<sup>2</sup>. Daneben sind Nutzungen wie eine Gastwirtschaft im Plangebiet selbst und angrenzend landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Diese Thematik hat die Ortsgemeinde intensiv diskutiert und im Rahmen einer Anwohnerversammlung mit den Hausbesitzern besprochen. Der Planungswille der Ortsgemeinde ist nunmehr das Sondergebiet aufzugeben und in ein dörfliches Wohngebiet zu wandeln.

Weiterhin soll der Geltungsbereich um das Grundstück Gemarkung Alflen, Flur 36 Nr. 43/1 teilweise erweitert werden. Damit ersetzt der Bebauungsplan den Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Ober Peterskaul‘ der Ortsgemeinde Alflen.

Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, die die sozialen, wirtschaftlichen und

umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, hält es der Gemeinderat für erforderlich, eine Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet“ vorzunehmen. Aufgrund der aktuellen Planung wird der Name des Bebauungsplans geändert.

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Alflen hat in der Sitzung am 31.01.2024. die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Natura 2000-Schutzgebiete 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.

## 3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Alflen, losgelöst vom eigentlichen Siedlungskörper der Ortsgemeinde. Die Erschließung erfolgt direkt über die Landesstraße L259.



Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen sind die Flächen derzeit als Sonderbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll dieser entsprechend des geänderten Bebauungsplanes angepasst werden.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Quelle VG Ulmen

---

## 5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

### 5.1 Nutzung

Fast alle Grundstücke des Plangebietes sind bebaut. Die Restflächen der Grundstücke sind überwiegend als Grün- und Gartenflächen genutzt. Gegenüber der Gaststätte befindet sich ein geschotterter Parkplatz.



Abbildung 3: Luftbild, Quelle Lanis RLP

### 5.2 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die Straße ‚Peterskaul‘ an das überörtliche Straßensystem angebunden.

### 5.3 Grünordnung

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes mit Ausgleichsbilanzierung wurde verzichtet da, gemäß § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

---

## 6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

---

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

- Anpassung des Bebauungsplans an den Bestand
- Wohnbauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke,

---

## **7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die heterogene Struktur des Plangebietes sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung haben die Ortsgemeinde dazu veranlasst im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festzusetzen. Im Plangebiet selbst sollen nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe möglich sein. Gleichzeitig sollen Einschränkungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe vermieden werden. Darüber hinaus soll der vorhandenen Wohnnutzung Rechnung getragen werden.

Um den vielfältigen Belangen Rechnung zu tragen, setzt die Ortsgemeinde deshalb für das Plangebiet ein dörfliches Wohngebiet fest.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

#### Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,

#### Unzulässig sind:

1. Tankstellen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

In Anlehnung an den Bestand wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden nach Analyse des Bestandes auf **max. 7,50 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen. Als unterer Maßbezugspunkt wird die angrenzende erschließende Verkehrsfläche herangezogen.

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.

#### 7.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Im Bebauungsplan werden auch die bestehenden Wirtschaftswege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt

#### 7.4 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

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

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für das Plangebiet und dessen Umfeld untypisch ist.

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. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

#### 7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die Garagenvordanke muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Die Festsetzung zum Mindestabstand von 5,0 m wurde getroffen um einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten.

#### 7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die heterogene Gestaltung der Bestandsgebäude und die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat dazu bewogen, den gestalterischen Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die Zahl der Stellplätze zu begrenzen.

#### **Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO**

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert in der Regel das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum.

#### 7.7 Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme M 1)

Im Bebauungsplan ist eine Mindestbegrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um den Grüncharakter des Plangebietes zu erhalten und für die noch freien Bereiche zu entwickeln.

Die übrigen nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 7.8 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 stark lehmiger Sand bzw. Lehm als Bodenarten zu finden.

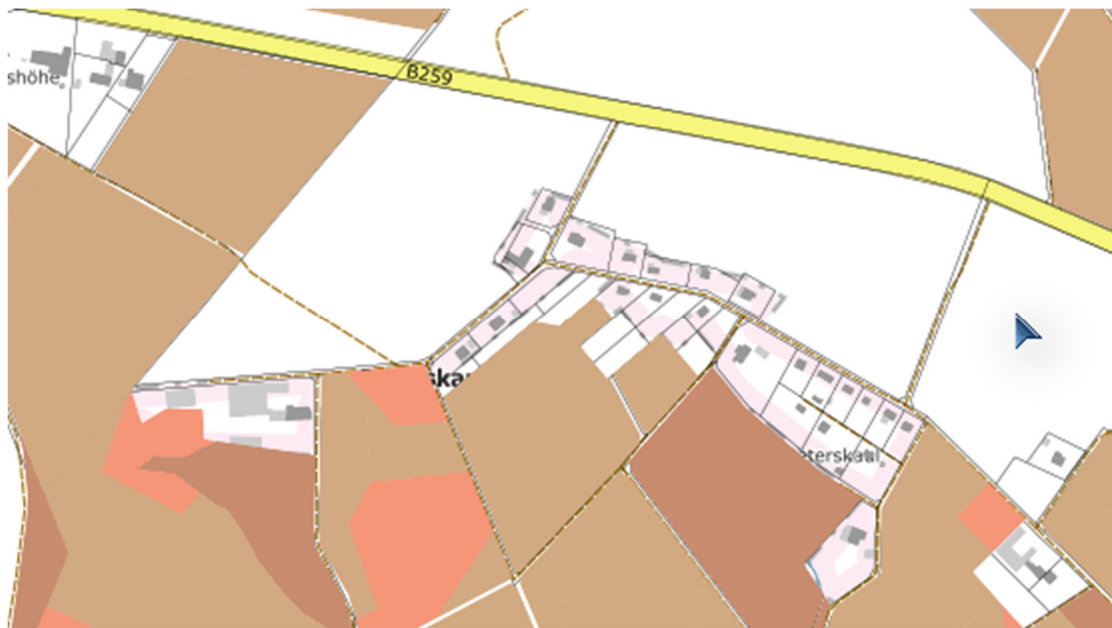


Abbildung 4: Bodenarten, Quelle: lgb-rlp.de

#### *Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:*

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass mit keinen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.

#### *Entsorgung von Abfällen, die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallen:*

##### Bodenmassen:

Bodenmassen fallen nur bei Bebauung der noch wenigen freien Baugrundstücke an. Hierfür sind entsprechende Entsorgungskonzepte zu erstellen. Dies soll rechtzeitig erfolgen, damit es später bei der Ausführung keine Engpässe bei der Entsorgung der Aushubmassen gibt. Ober- und Unterböden sind getrennt auszubauen und zu lagern. Nach Möglichkeit ist der Bodenaushub auf der überplanten Fläche oder in der unmittelbaren Umgebung zu verwerten.

---

## 8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist vorhanden.

### 8.2 Abwasser

Das Schmutzwasser ist an den Verbindungssammler Alflen zur Kläranlage Schmitt angeschlossen. Da die Bebauungsplanänderung bis auf wenige Baulücken keine wesentlichen Änderungen der Einwohnergleichwerte bewirken wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der Kläranlage ausreichen. Es wird deshalb auch davon ausgegangen, dass angesprochene wasserrechtliche Erlaubnis nicht angepasst werden muss. Die Wasserhaushaltsbilanz wird ebenfalls nicht negativ beeinflusst. Vielmehr wird in den Bebauungsplanunterlagen erstmals festgesetzt, dass das Niederschlagswasser am Ort des Anfalls zurückzuhalten bzw. zu bewirtschaften ist.

### 8.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine öffentliche Niederschlagsentwässerung und Rückhaltung wird durch das Abwasserwerk nicht vorgehalten. Das Niederschlagswasser muss im Erschließungsgebiet vollständig vom jeweiligen Grundstückseigentümer bewirtschaftet werden. Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbebauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 ltr/qm versiegelter Fläche am Ort des Anfalls zurückzuhalten. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden.“

### 8.4 Starkregenvorsorge

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für Teile des Plangebietes eine geringe bis mäßige oder eine mäßige bis hohe Gefahr einer Abflusskonzentration sowie die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien während eines Starkregenereignisses.

Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer, an mögliche Überflutungen, angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Abfangen von zufließendem Außengebietswasser am Rand des Grundstückes und Ableiten in öffentliche / private Entwässerungsanlagen.
- Geländegefälle von mindestens 1 % vom Haus weg,

- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) so weit
- möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen
- Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser
- Schutz gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen nach den jeweils in Betracht
- kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

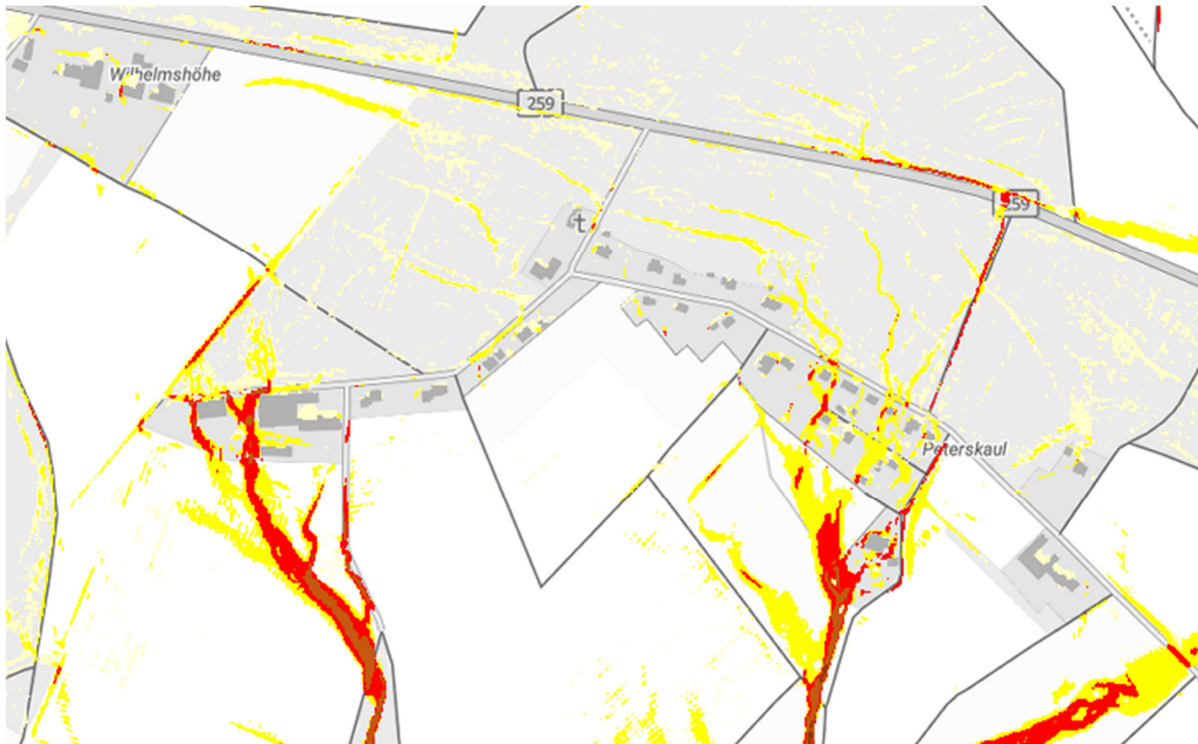


Abbildung 5: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte, Quelle RLP-UMWELT Wasserportal

#### 8.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist vorhanden.

#### 8.6 Brandschutz

Aus **brandschutztechnischer Sicht** sind nachfolgend aufgeführte Punkte zu beachten:

1. Die durch den Träger des Brandschutzes bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt **W 405** des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe 2008, zu bestimmen. Sofern nicht bereits vorhanden, sind als Grundschutz im Rahmen dieses Planungsvorgangs mindestens **800 l/min** über einen Zeitraum von **2 Stunden** zur Verfügung zu stellen.

Durch den Träger des Brandschutzes können (neben der Löschwasserentnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz) zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge folgende Einrichtungen genutzt werden:

- Löschwasserteiche gemäß DIN 14 210 oder
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14 220 oder
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14 230

2. Bei der Anordnung/ Bemessung der Löschwasserentnahmestellen dürfen vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um jeweiliges Objekt) angerechnet werden.

3. Hydranten für die leitungsgebundene Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf höchstens **140 m** betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

#### 8.7 Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

---

## 9 BODENORDNUNG

---

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

---

## 10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

1. 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 dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 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\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.
4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen (0261-66753000 oder [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)).
5. Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich  
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC- Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.  
**Anzeigepflichten**  
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltung Cochem-Zell sowie dem Abwasserwerk der VG Kaisersesch mitzuteilen.  
**Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)**  
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein.  
Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.
6. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 (M) vom Februar 2013 (siehe Anlage) 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 dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
7. Bei Leitungs- und Kanalverlegung ist die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitung des Kreiswasserwerkes erforderlich. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung

in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abzustimmen. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.

8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreiswasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentliche Widmung der Leitungstrassen.
9. 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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
10. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Fliegerhorstes Büchel (Ortsgemeinden Alflen, Auderath, Büchel, Düngenheim, Faid, Lutzerath, Masburg, Müllenbach, Urmersbach, Weiler sowie die Stadt Kaisersesch).

#### 11. Allgemeine Wasserwirtschaft

Angrenzend an den Planbereich verläuft der Peterskaulbach bzw. Erzbach (Gewässer III. Ordnung). Dieser beginnt gemäß der topografischen Karte auf dem Grundstück Flur 36, Flurstück 52 am Rand des Bebauungsplans und verläuft zunächst außerhalb des Plangebietes.

In diesem Bereich ist der Bach verrohrt. Ab dem Grundstück Flur 36, Flurstück 60 verläuft der Bach freiliegend.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist ein mindestens 10 Meter breiter Gewässerentwicklungskorridor zu dem Peterskaulbach (Gewässer III. Ordnung) und seinem Quellbereich einzuhalten, in dem keine baulichen Anlagen und keine Geländeaufschüttungen zulässig sind. Zudem ist eine Überbauung der Verrohrung mit Gebäuden o. Ä. nicht zulässig, da eine ständige Zugänglichkeit für Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten gegeben sein muss. Daher sind mindestens 10 Meter breite Korridore beiderseits des verrohrten Gewässers, des Quellbereichs und des offenen Gewässerlaufs von baulichen Anlagen freizuhalten.

Gegebenenfalls erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorrangig am Gewässer durchzuführen, z.B. durch Renaturierung des Gewässers. Dies entspricht auch den Forderungen des Landesnaturschutzgesetzes, wonach Kompensationsmaßnahmen für naturschutzrechtliche Eingriffe vorrangig u. a. auf Flächen durchzuführen sind, auf denen auch Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Gewässerzustands im Sinne der EGWasserrahmenrichtlinie vorgesehen sind.

Für neu geplante Anlagen, die sich im 10-m-Bereich des Gewässers befinden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetzes erforderlich. Die vorgenannten Punkte sind in Textfestsetzung, Planzeichnung und Begründung aufzunehmen.

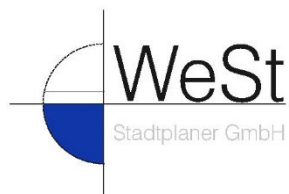
## Pflanzenlisten

| Liste „A“ - Bäume I. Ordnung |              | Liste „B“ - Bäume II. Ordnung |              |
|------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i>   | Bergahorn    | <i>Acer campestre</i>         | Feldahorn    |
| <i>Acer platanoides</i>      | Spitzahorn   | <i>Carpinus betulus</i>       | Hainbuche    |
| <i>Quercus petraea</i>       | Traubeneiche | <i>Juglans regia</i>          | Walnußbaum   |
| <i>Tilia cordata</i>         | Winterlinde  | <i>Prunus avium</i>           | Vogelkirsche |
|                              |              | <i>Salix caprea</i>           | Salweide     |
|                              |              | <i>Sorbus aucuparia</i>       | Eberesche    |
|                              |              | <i>Sorbus torminalis</i>      | Elsbeere     |

| Liste „C“ - Sträucher       |                      | Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen |                                       |
|-----------------------------|----------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>     | Blutroter Hartriegel | <i>Clematis i. A.</i>                    | Waldrebe                              |
| <i>Corylus avellana</i>     | Hasel                | <i>Fallopia aubertii</i>                 | Knöterich                             |
| <i>Crataegus monogyna</i>   | Weißdorn             | <i>Hedera helix</i>                      | Efeu                                  |
| <i>Euonymus europaeus</i>   | Pfaffenhütchen       | <i>Hydrangea petiolaris</i>              | Kletterhortensie                      |
| <i>Lonicera xylosteum</i>   | Heckenkirsche        | <i>Lonicera i. A.</i>                    | Heckenkirsche (klet-<br>ternde Arten) |
| <i>Rhamnus catharticus</i>  | Kreuzdorn            | <i>Parthenocissus i. A.</i>              | Wilder Wein                           |
| <i>Rosa canina</i>          | Hundsrose            | <i>Vitis coignetiae</i>                  | Wilder Wein                           |
| <i>Rosa tomentosa</i>       | Filzrose             | <i>Vitis cult.</i>                       | Weinrebe                              |
| <i>Salix caprea</i>         | Salweide             | <i>Wisteria i. A.</i>                    | Blauregen                             |
| <i>Salix purpurea</i>       | Purpurweide          | (oder Sorten aus den vorgenannten Arten) |                                       |
| <i>Sambucus nigra</i>       | Holunder             |                                          |                                       |
| <i>Viburnum opulus</i>      | Gemeiner Schneeball  |                                          |                                       |
| Liste „E“ - Obstgehölze     |                      |                                          |                                       |
| Apfelsorten:                |                      |                                          |                                       |
| <i>Baumanns Renette</i>     | Goldpramäne          | <i>Landsberger Renette</i>               |                                       |
| <i>Bittenfelder Sämling</i> | Grafensteiner        | <i>Ontario</i>                           |                                       |
| <i>Bohnapfel</i>            | Jakob Fischer        | <i>Winterrambour</i>                     |                                       |
| <i>Boskoop</i>              | Jakob Lebel          | <i>Zuccalmaglios Renette</i>             |                                       |

|                                                                                                                                                                                                       |                                      |                                |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| <i>Danziger Kantapfel</i>                                                                                                                                                                             | Kaiser Wilhelm                       |                                |                     |
| <i>Birnensorten:</i>                                                                                                                                                                                  |                                      |                                |                     |
| <i>Alexander Lucas</i>                                                                                                                                                                                | Gellerts Butterbirne                 |                                |                     |
| <i>Clapps Liebling</i>                                                                                                                                                                                | Gute Luise                           |                                |                     |
| <i>Conference</i>                                                                                                                                                                                     | Vereinsdechantbirne                  | <i>Williams Christ</i>         |                     |
| zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel) |                                      |                                |                     |
| Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken                                                                                                                                                             |                                      |                                |                     |
| <i>Acer campestre</i>                                                                                                                                                                                 | Feldahorn                            | <i>Viburnum opulus</i>         | Schneeball          |
| <i>Berberis i. A.</i>                                                                                                                                                                                 | Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten) | <i>Ligustrum vulgare i. S.</i> | Liguster, Rainweide |
| <i>Carpinus betulus</i>                                                                                                                                                                               | Hainbuche                            | <i>Fagus sylvatica</i>         | Buche               |
| <i>Cornus sanguinea</i>                                                                                                                                                                               | Blutroter Hartriegel                 | <i>Crataegus monogyna</i>      | Weißdorn            |

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Alflen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, Juli 2025

56828 Alflen, den 02.12.2025  
Ortsgemeinde Alflen

gez. Schäfer

**(Berthold Schäfer)**  
Ortsbürgermeister