

2026

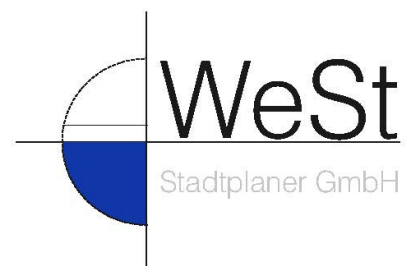
Ortsgemeinde Büchel Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Römerstraße“



Satzung

Begründung

April 2026





Inhalt:

A. BEGRÜNDUNG	2
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	6
7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	7
8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (2) BAUNVO)	10
9 HINWEISE UND AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	13
10 BODENORDNUNG	18

A. Begründung

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Büchel beabsichtigt, einem Bauherrn die Nachnutzung eines bestehenden ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zu ermöglichen. Ziel ist es, die landwirtschaftlichen Hofanlagen künftig losgelöst von den Vorgaben und Rahmenbedingungen des § 35 BauGB baulich nutzen zu können. Das Objekt befindet sich in der Römerstraße auf dem Grundstück Gemarkung Büchel, Flur 24, Nr. 26. Der Bauherr plant das Gebäude umfassend zu sanieren und umzubauen. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der baulichen Anlagen geschaffen werden. Städtebauliches Ziel der Ortsgemeinde ist es, die baulichen Anlagen nicht verfallen zu lassen.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen sind für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der Anlage hervor.



1.2 Erfordernis der Planung

Das Plangebiet umfasst die vorgenannte Parzelle. Die Erschließung erfolgt über die Römerstraße, die Teil des Geltungsbereiches wird. Eine entsprechende Planung (Vorhaben- und Erschließungsplan) liegt in Form eines Bauantrages vor.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Zunächst hatte der Rat der Ortsgemeinde Büchel in öffentlicher Sitzung am 28.09.2022 den Beschluss für die Erweiterung des Bebauungsplans „Im Ambrich“ gefasst. Im diesem Verfahren sollte auch vorliegendes Grundstück mit überplant werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Bebauungsplanänderung wurden Bedenken wegen der Verträglichkeit von Wohnen und Fluglärm vorgetragen. Diese Bedenken konnten, für die nicht bebauten Grundstücke nicht vollständig ausgeräumt werden, so dass die Ortsgemeinde nunmehr im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur den Bestandsbereich überplant und das aufgezeigte städtebauliche Ziel verfolgt.

Da die Ortsgemeinde nicht mit neuen Erkenntnissen im Rahmen der Beteiligungsverfahren rechnet wird auf die erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Büchel hat in seiner Sitzung am 25.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Römerstraße“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant folgende Grundstücke: Gemarkung Büchel, Flur 24, Nr. 26 und Nr. 111 teilweise.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Büchel im Bereich der „Römerstraße“. Das Plangebiet ist etwa 0,39 ha groß.



Abbildung 1: Darstellung der Lage, Quelle: Geoportal RLP
Das Luftbild zeigt, dass der überwiegende Teil des Grundstückes bereits bebaut ist.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die „Römerstraße“ erschlossen, die an das weitere Verkehrswegenetz der Ortsgemeinde angebunden ist. Der Wirtschaftsweg wird als Anliegerzufahrt ausgewiesen, aufgrund der vorhandenen Böschung eine unmittelbare Zufahrt von der Römerstraße nicht möglich.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

5.1 Regionale Raumordnungsplan RROP Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan RROP Mittelrhein-Westerwald trifft keine besonderen Aussagen für das Plangebiet.

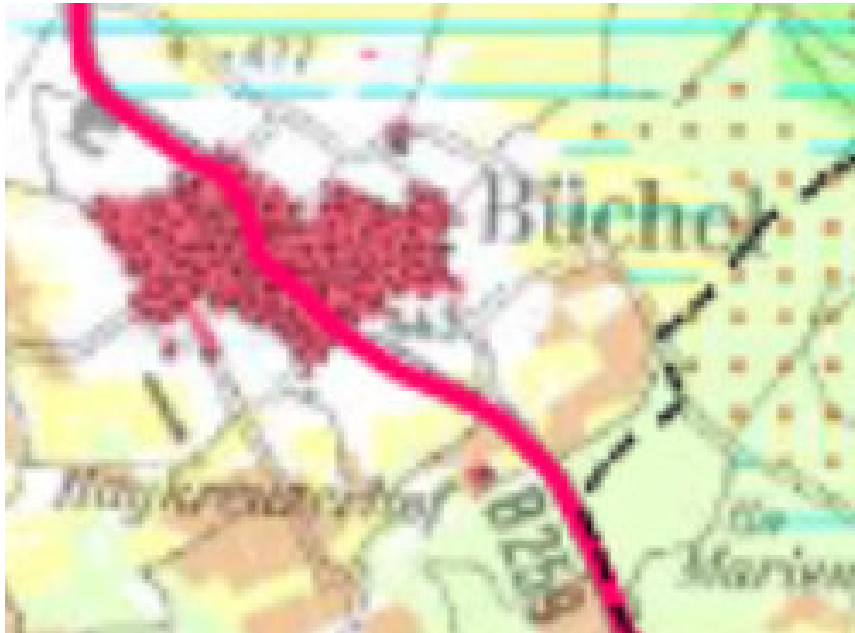
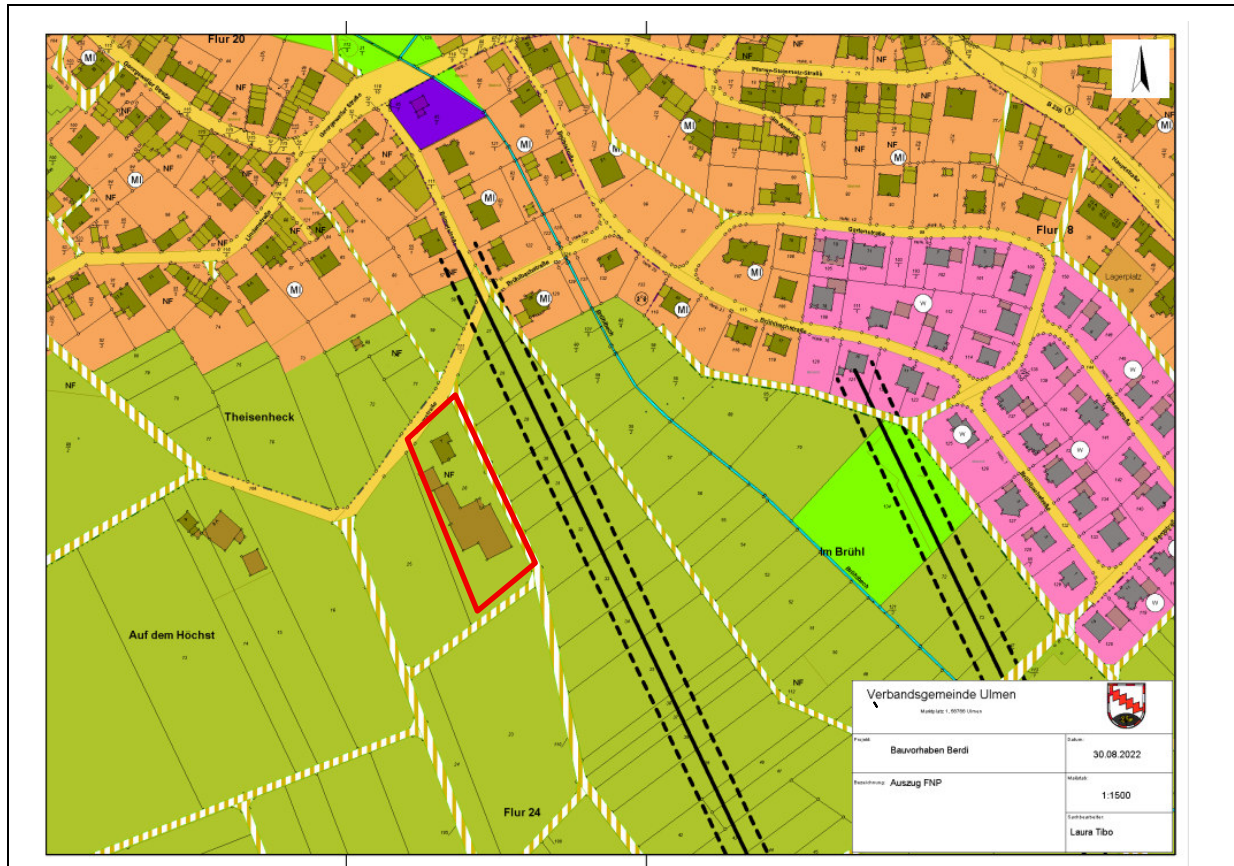


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP

5.2 Flächennutzungsplan

Aktuelle Darstellung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Planbereich landwirtschaftliche Flächen dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung wird der Flächennutzungsplan an die Planungen der Ortsgemeinde angepasst.



6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbarschutzes für die angrenzenden Nutzungen als auch den Erfordernissen der Landespflege genügen. Nicht zuletzt soll sie auch den gestalterischen Vorstellungen der Ortsgemeinde Rechnung tragen.

Zu dem durch die Bebauung entstehenden Eingriff bezüglich des Naturhaushaltes und des Ortsbildes sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung in größtmöglichen Umfang innerhalb des Geltungsbereichs zu erreichen. Die Freibereiche des Grundstückes soll grünbetont gestaltet werden.

Die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Römerstraße“ geht von folgenden Planungsgrundsätzen aus:

- Das Plangebiet soll möglichst konfliktfrei in die Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung eingegliedert werden.
- Die geplante Baustruktur soll sich bezüglich Kubatur und äußerer Gestalt in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Aus den Planungsgrundsätzen wurden Rahmenfestsetzungen entwickelt, die auf die gestalterische Einbindung in die nähere Umgebung Wert legt.

7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept

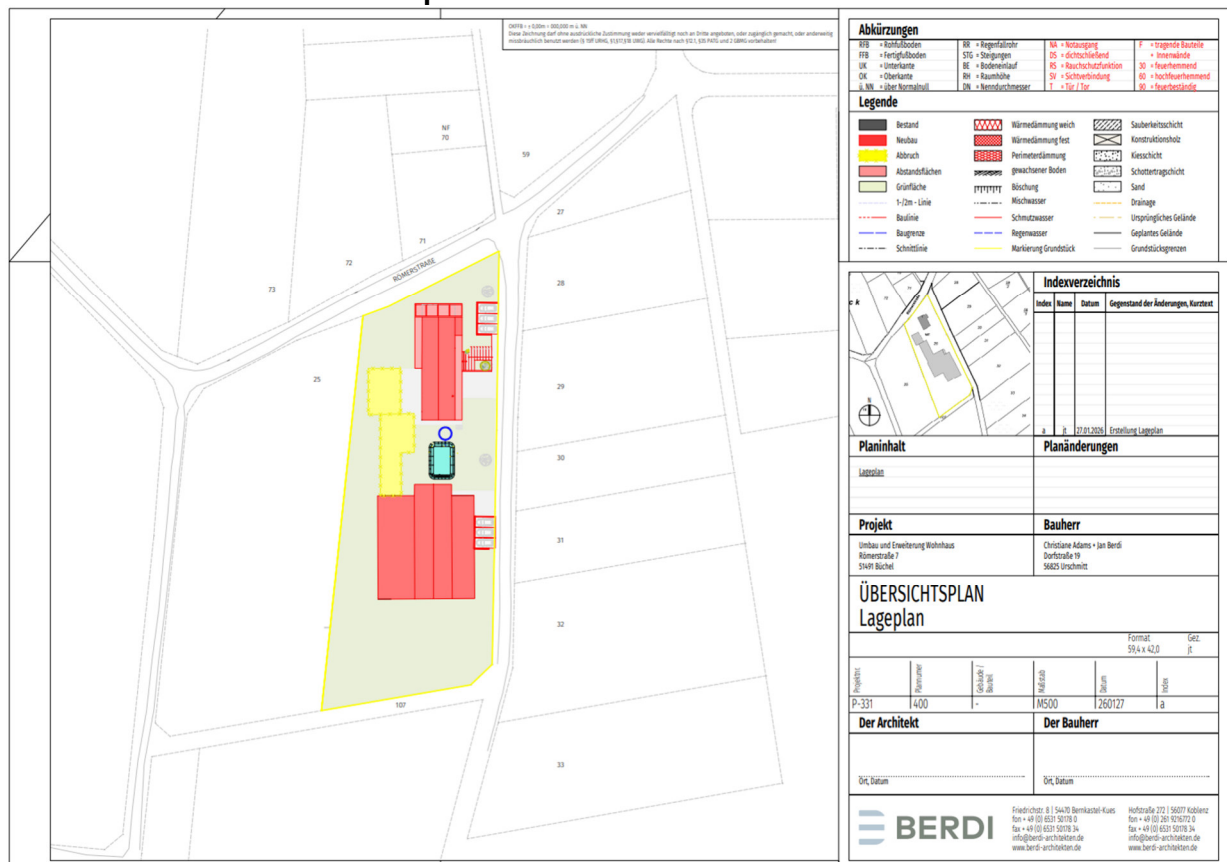


Abbildung 3: Darstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lageplan, Quelle: Berdi Architekten

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Bauherr der Ortsgemeinde mit der vorliegenden Planung die Sanierung und Nachnutzung in Form eines Übersichtsplans und eines Grundrissplanes aufgezeigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf dieser Grundlage erstellt und sieht ein gewisses Entwicklungspotential für Erweiterungen vor. Es soll möglich sein, die vorhandenen Gebäude nicht mehr ausschließlich landwirtschaftlich zu nutzen, sondern diese umbauen und vorwiegend als Wohnraum nutzen zu können. Darüber hinaus soll jedoch



auch die Möglichkeit bestehen, weiterhin auch Nutzungen im Sinne eines dörflichen Wohngebietes betreiben zu dürfen.

7.2 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes ist, wie bereits dargestellt, über die „Römerstraße“ und den vorhandenen Wirtschaftsweg geplant. In der Planzeichnung ist hierfür ein Bereich als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet.

7.3 Schallschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur geplanten Erweiterung des Bebauungsplans „Im Ambrich“ wurden Bedenken wegen der Verträglichkeit von Wohnen und Fluglärm vorgetragen. Dazu hat insbesondere Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 09.01.2023 folgendes mitgeteilt:

Durch das o.a. Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt und ggfs. auch beeinträchtigt. Das mit Bezug genannte (Bau-/Plan-) Gebiet „Im Ambrich“ der Verbandsgemeinde Ulmen befindet sich im Osten in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Flugplatz Büchel (NATO), räumliche Entfernung: ca. 1 km.

Es befindet sich weiterhin im Lärmschutzbereich des Flugplatzes Büchel (NATO) innerhalb der „Tag-Lärmschutzzone 1“ mit LAeq TAG ³ 68 dB(A) sowie im Bereich der Isolinie mit LAeq TAG = 72 dB(A).

Es ist daher davon auszugehen, dass in dem o.g. (Bau-/Plan-) Gebiet „Im Ambrich“ die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm1 für Dorfgebiete bzw. für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden deutlich überschritten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes für das o.g. (Bau-/Plan-) Gebiet „Im Ambrich“

- die Lärmschutzbereiche und Lärmschutzzonen (tags/nachts) des Flugplatzes Büchel (NATO) sowie mit Blick auf die Zukunft
- die von Seiten der Bundeswehr angestrebte Beschaffung und Stationierung des neuen Tarnkappen-Mehrzweckkampfflugzeuges „Lockheed Martin F-35 Lightning II“ am Bw-Standort des Flugplatz Büchel (NATO) berücksichtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere vom Flugplatz Büchel (NATO) bei der Durchführung von Übungen, u.a. mit militärischen Luftfahrzeugen, von den jeweils betriebenen (militärischen) Luftfahrzeugen, die sich oftmals in niedrigen Flughöhen befinden, Schallemissionen tags und nachts ausgehen, die durch die Triebwerke bzw. durch die Rotorblätter (bei Hubschraubern) und durch die Wirbel der umströmenden Luft an den Luftfahrzeugen entstehen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass durch die beabsichtigte Nutzungsänderung / Bebauungsplanung keine Einschränkungen für den Betrieb und die Nutzung

- des Flugplatzes Büchel (NATO) tags/nachts be-/entstehen dürfen.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm erfolgen. Danach gilt das Verbot des § 5 Abs. 2 (In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.) nicht für Wohnungen, die im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans errichtet werden, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein derzeit als Außenbereich gewertetes bebautes Grundstück einer ehemaligen landwirtschaftlichen



Nutzung, die weiterhin dem Wohnen dienen, in den nach § 30 BauGB überplanten Bereich einbezogen, da das betroffene Grundstück nah an der bebauten Ortslage und zum Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Im Ambrich“ liegt und es aus Sicht der Ortsgemeinde unstrittig geboten ist, die vorhandene Bausubstanz losgelöst von den Kriterien des § 35 BauGB im Sinne weiter zweckmäßig nutzen zu können.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Aus Sicht der Ortsgemeinde ist es keinesfalls geboten, einen Rückbau der vorhandenen Gebäude zu erzwingen, wenn sich dafür keine Nutzung ergibt.

Gemäß der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM RP), Geschäftsbereich Planung und Bau, Fachgruppe Umwelt/Landespflege, Immissionsschutz sind die Belange des Fluglärms mit einer Übernahme der Vorgaben der §§ 2 bis 4 aus Flugplatz-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan regelbar, um dann ggf. eine entsprechende Ausnahme erteilen zu können. Die Belange des Schallschutzes sollen in der Begründung zum Planentwurf für die Offenlage entsprechend dargelegt und erläutert werden.

Der Ortsgemeinde und dem Bauherrn ist bewusst, dass Ersatzansprüche, die sich auf die vom NATO-Flugplatz Büchel ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Licht, Hundebellen, Fahrzeuglärm, etc. beziehen, von Seiten der Bundeswehr nicht anerkannt werden. Die Bundeswehr ist hiervon freizustellen.

7.4 Grünordnung

Das Freiflächen- und Grünkonzept wurde aus dem zum Bebauungsplan erstellten **Fachbeitrag Naturschutz** entwickelt. Die in diesem, nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen erstellten Fachbeitrag aufgeführten Angaben und landespflegerischen Zielvorstellungen (umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB) sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Da aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes ein geringer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten ist, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in 'Natur und Landschaft' in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Für die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von 'Natur und Landschaft' bzw. für Eingriffe in 'Natur und Landschaft' sind darüber hinaus landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich, so daß letztlich insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Anlehnung an die jeweilige heutige potentielle natürliche Vegetation getroffen.

Artenlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Bei Bepflanzungen, die über diesen Mindestumfang hinausgehen, sollen vorwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.



Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 (2) BAUNVO)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

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. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind

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



Es gilt, dass für die unzulässigen Nutzungsarten die Standortvoraussetzungen nicht erfüllt sind und der Flächenbedarf sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung stehen.

In einem „Dörflichen Wohngebiet“ sind auch Wirtschaftsstellen land- und forst-wirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe samt dazugehöriger Wohnungen allgemein zulässig, § 5a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Eine Erhaltung des weitgehend homogenen Ortsbilds erfolgt über die Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe.

Die Maße orientieren sich an der Wohnbebauung der näheren Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden für den Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

GH = 11,50 m

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

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Aus ökologischen Gründen und dem daraus abgeleiteten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt dem künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades und der zulässigen Gebäudekubatur geleistet wird. Die Fläche ist allerdings auch erforderlich da es sich um Bestandsgebäude handelt.

8.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

8.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung ist durch die Festsetzung der Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß Eintrag in die Planzeichnung gesichert.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, 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.

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.

8.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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 das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.

8.7 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung von Risikogebieten gemäß § 9 (6a) BAUGB

Bei dem vorliegenden Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Risikogebiet, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können.

Für die Planvollzugsebene wird ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

- Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes sollte eine angepasste Bauweise, wie folgt umgesetzt werden:
- Anordnung der neuen Gebäude, OK FF EG oberhalb des umliegenden Geländes
- Verzicht auf Kellergeschoß mit Ausnahme von Garagen um ein „volllaufen“ zu vermeiden
- Installation von Rückstauschutzeinrichtungen in die Hausanschlussentwässerungsleitungen

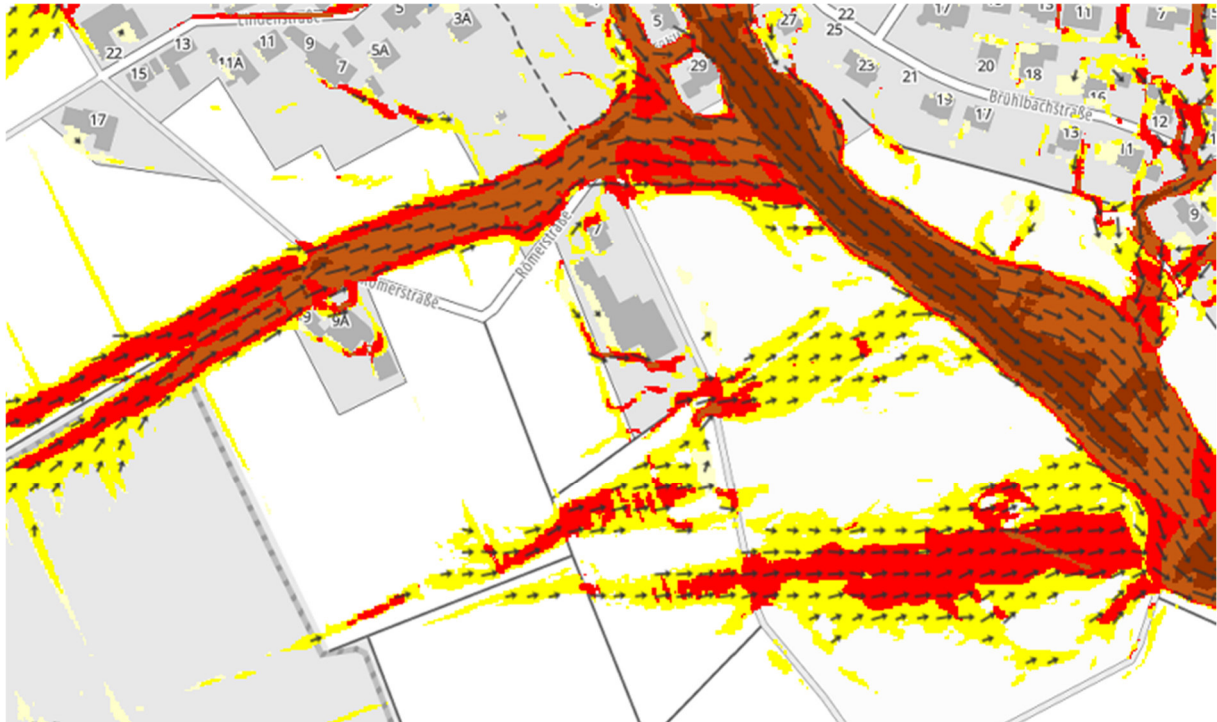


Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefährdungskarte, Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

8.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BAUGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht folgende Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs vor:

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist eine einreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten um bis zu 5 m sind zulässig. Der Pflanzabstand in der Reihe darf maximal 1,50 m betragen.

9 HINWEISE UND AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRA-STRUKTUR

HINWEISE FÜR DIE PLANUNG UND REALISIERUNG DER BEBAUUNG

9.1 Ausrichtung der Gebäude

Die Dachflächen von Gebäuden sind möglichst so auszurichten, dass sie für eine Nutzung von Solarenergie geeignet sind. Für die Nutzung von Solarenergie können finanzielle Förderungen



(z.B. bei der KfW oder örtlichen Versorgungsunternehmen) beantragt werden. Informationen dazu sind im Internet verfügbar.

9.2 Umgang mit Boden, Oberboden und Bauschutt

Bei der Planung und Durchführung der Maßnahme sind die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, der Ersatzbaustoffverordnung und des Abfallrechts zu beachten und anzuwenden. Ebenso sind die im Umweltbericht (Stand April 2024) genannten Maßnahmen zum Schutz des Bodens durchzuführen.

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Im Rahmen der Bautätigkeiten (Abriss, Neubau) sind die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung in der aktuellen Fassung anzuwenden.

9.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Stellplätze für Fahrzeuge sowie sonstige befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge, Zufahrten, Terrassen) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

9.4 Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

9.5 Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung der Kreiswasserwerke Cochem-Zell stellt einen Ruhedruck von ca. 9 bar zur Verfügung. Die Hausinstallation ist seitens der Grundstückseigentümer durch entsprechende Einbauten gegen Beschädigungen zu schützen. Die Installation erfolgt nach den Einbauten der Kreiswasserwerke Cochem-Zell. Die Kosten für die Planung, Installation, Betrieb, Unterhaltung sowie Erneuerung der Anlage gehen zu Lasten des Eigentümers.



9.6 Brandschutz

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe 2008, zu bestimmen. Als Grundschutz sind im Rahmen dieses Planungsvorgangs mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

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,
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14 220,
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14 230 oder
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14 210.

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

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.

Für den netzgebundenen Brandschutz wird seitens des Kreiswasserwerkes Cochem-Zell eine Menge von ca. 20,3 l/s bei einem Fließdruck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt. Die Menge kann betriebsbedingten Schwankungen unterliegen. Sollte über die zur Verfügung gestellt Menge hinaus Löschwasser benötigt werden, so ist dieses im Rahmen der Projektplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. über entsprechende Maßnahmen (z.B. Löschwassertank oder -teich) auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

9.7 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbeseitigung: Für das Plangebiet kann ausschließlich eine öffentliche Schmutzwasserbeseitigung erfolgen. Das Plangebiet ist bisher nur teilweise als Außengebiet erschlossen. In Anschluss-, Fall- und Sammelleitungen für Schmutzwasser darf kein Regenwasser eingeleitet werden. Im unmittelbaren Übergangsbereich der Anschlussleitung an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Weg ist eine Revisionsöffnung zu errichten, die jederzeit frei zugänglich ist. Die DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstück) ist zu beachten. Eine Entwässerung der Kellergeschosse im freien Gefälle kann nicht gewährleistet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung: Das anfallende Niederschlagswasser des Vorhabens ist vollständig, ohne Beeinträchtigung Dritter, auf dem Grundstück(en) zu bewirtschaften und darf weder direkt noch indirekt dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeleitet werden.

Für den Umgang mit Niederschlags- und Außengebietswasser wurde eine gesonderte Fachplanung erstellt.

Die Fachplanung sieht für die Bauflächen eine Regenwasserbewirtschaftung vor, welches so dimensioniert ist, dass sie Niederschlagswasser eines 5-jährigen Ereignisses von 60 % der Fläche aufnehmen und versickern. Ein Freibord von 20 cm bis zur Beckenoberkante bietet zusätzliche Rückhaltung.

Zusätzlich sieht das Konzept für das umzubauende Wohnhaus die Errichtung einer Zisterne mit einem Retentionsvolumen von 25.000 l vor.



9.8 Außengebietswasser

Die Ableitung von Außengebietswasser ist nicht Aufgabe der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Das aus dem angrenzenden Außenbereich abfließende Grund-, Drainagen- oder Oberflächenwasser gehört zum Verantwortungsbereich der Ortsgemeinde und ist durch geeignete Maßnahmen von der öffentlichen Kanalisation fernzuhalten. Das Nichtfernhalten von Außengebietswasser aus der Kanalisation kann dazu führen, dass die Voraussetzungen der Abgabefreiheit von der Niederschlagswasserabgabe für den gesamten Einzugsbereich der Kläranlage verloren gehen. Bei evtl. entstehenden Nachteilen des Abwasserwerkes durch die Nichtbeachtung behält sich dieses ein Rückgriffsrecht gegenüber der Gemeinde vor.

Starkregenereignisse: Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten haben in der jüngeren Vergangenheit vermehrt zu schweren Überflutungen in Wohngebieten geführt. Zu diesem Thema empfehlen wir in Rahmen der Straßenplanung eine Beurteilung von evtl. Überflutungsrissen mit möglichen Starkregen- und Notwasserabflusswegen.

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

9.9 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.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

9.10 Sonstige Hinweise

- Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Bislang liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können dennoch bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

- Treten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.



Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschieben und in Erdmieten zu lagern.

- Die Inanspruchnahme von Boden, Bodenverdichtungen und -verunreinigungen sind auf ein unerlässliches Maß zu beschränken bzw. zu vermeiden und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind (§ 7 BBodSchG). Durch den fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub (Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Aus- und Wiedereinbau) sind die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten (DIN 19731).

Anfallende Bodenmassen sind, sofern möglich, auf dem Baugrundstück wieder zu verwerten. Der humose Oberboden ist nach der Rodung abzuschieben und getrennt zu lagern.

Dieser kann beispielsweise für den Gartenbau wiederverwendet werden.

Wenn Bodenmassen das Grundstück verlassen, handelt es sich definitionsgemäß um Abfall (§ 3 KrWG). Die Entsorgung von Bodenmassen (Unterboden) darf nur in dafür genehmigten Anlagen erfolgen (§ 28 KrWG). Bitte wenden Sie sich in diesem Falle an die untere Abfallbehörde (Natja Lauxen Telefon: 02671 61-914 oder natja.lauxen@cochem-zell.de). Weitere Informationen zum Thema Bodenschutz in der Bauleitplanung finden Sie im ALEX-Infoblatt 28

- Der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung" (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Sollte Niederschlagswasser als Brauchwasser in den Gebäuden zur Anwendung kommen, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI Trink zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 VI Trink.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss unschädlich Dritter erfolgen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in Sickergruben oder Mulden auf dem eigenen Grundstück von den Bauherren einzuholen.

- Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Krane oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen:

Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Postfach 90 61 10 / 529 51127 Köln-Wahn, Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

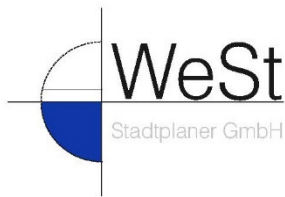
Auflagen zur Errichtung von Bauhilfsmitteln sind möglich.



10 BODENORDNUNG

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

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Büchel durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, April 2026

Büchel, den 06.05.2026

gez. Pfitzner
(Tino Pfitzner)
Ortsbürgermeister