

2024

Ortsgemeinde Gevenich
2. Änderung Bebauungsplan „Auf der Steinkaul“



Entwurf
Dezember 2025



Ortsgemeinde Gevenich
2. Änderung Bebauungsplan „Auf der Steinkaul“

Inhalt:

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 LAGE IM RAUM	4
4 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	5
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	8
7 BODENORDNUNG	10
8 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Auf der Steinkaul“, in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung, sieht im Osten eine Fläche für die Regenrückhalzung vor. Nachdem nunmehr der 2. Bauabschnitt umgesetzt werden soll, hat sich bei der Neuberechnung des Rückhaltevolumens, in Anpassung an die neuesten Regelwerke gezeigt, dass die Fläche für die Rückhaltung im Stammplan zu klein festgesetzt worden ist. Dies soll nunmehr durch Bebauungsplanänderung geändert werden.

Darüber hinaus wurden die Räden der Erschließungsstraßen angepasst. Weiterhin sieht der Bebauungsplan einen Erdwall zur Prävention von Starkregen im Nordosten des Geltungsbereiches vor.

Die Böschungen der geplanten Straßen werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die textlichen und sonstigen zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten unverändert entsprechend der 1. Änderung und Erweiterung. Lediglich die Textfestsetzungen zu Carports und Garagen wurde angepasst.

Zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde ein Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat beschlossen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Planzeichnung der 1. Änderung und Erweiterung.

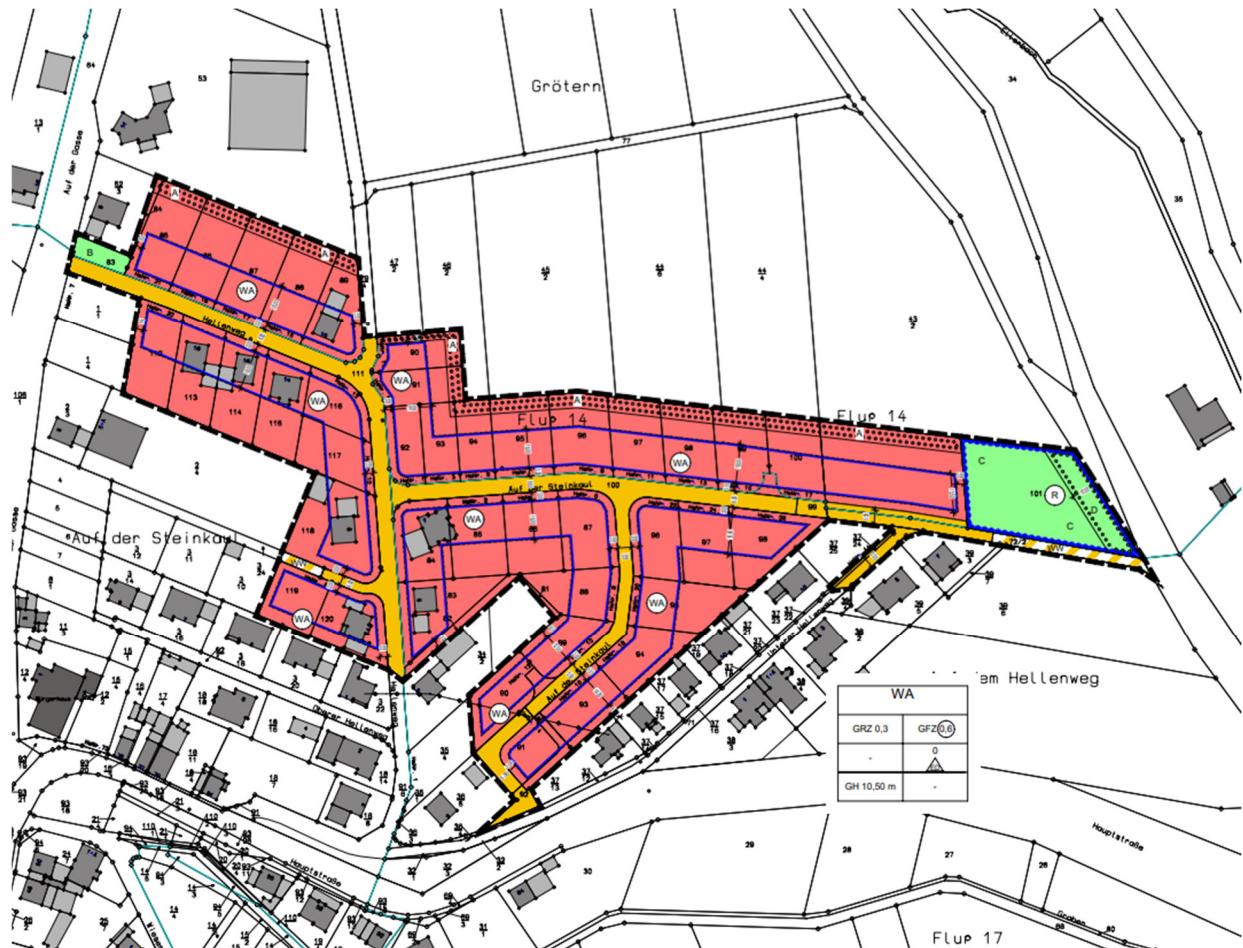


Abbildung 1: Ausschnitt aus der 1. Änderung und Erweiterung

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gevenich hat am _____.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Gevenich.



Abbildung 2: Übersicht, Quelle Top 50 Vermessungsamt

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

4 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



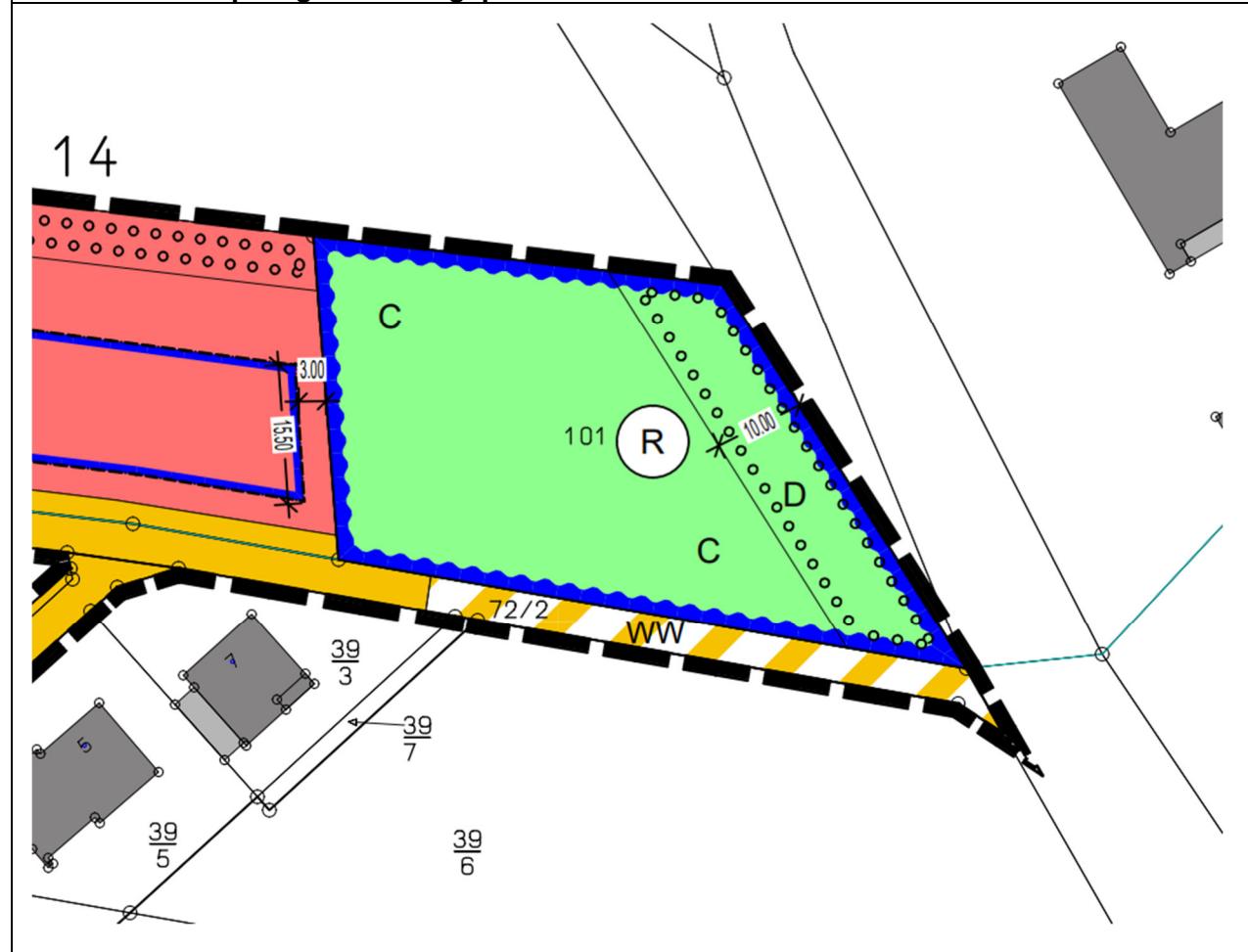
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Ulmen, Quelle GIS WeSt-Stadtplaner GmbH

5 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

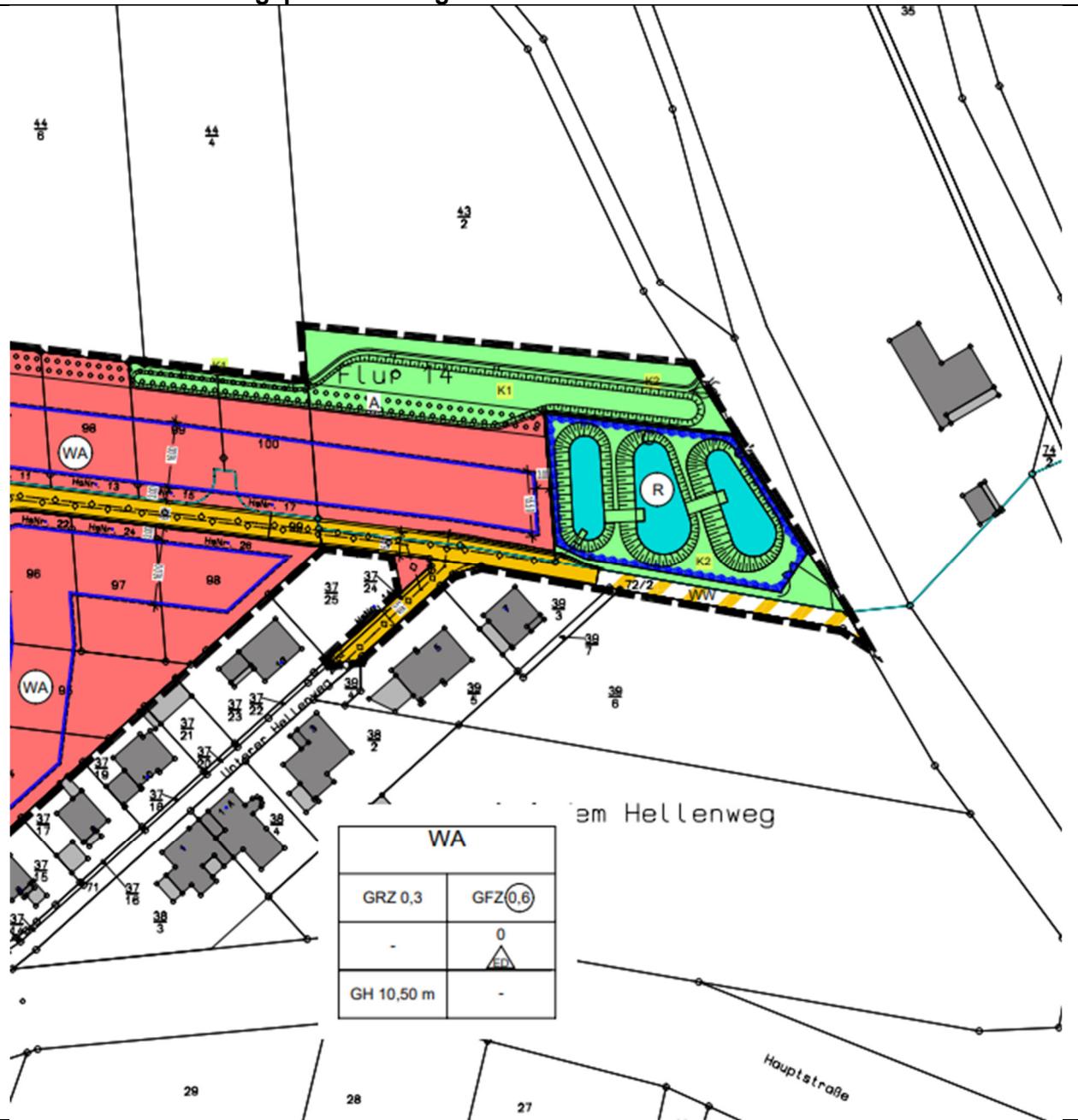
Darstellung der Änderung des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die zu ändernden Planinhalte dargestellt. Diese werden in einer Synopse gegenübergestellt. Die Begründung der Änderung befindet sich unmittelbar unter der Darstellung der Textfestsetzung.

Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplanänderung



Im Rahmen des Umweltberichtes wurde die erforderliche Kompensation für die Erweiterung des Bebauungsplans ermittelt. Folgende Maßnahmen sind zusätzlich zu den bereits im Stammplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

- Maßnahme 1 (K1): Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Mähwiese**
Maßnahme 2 (K2): Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Feuchtwiese

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

Die Umsetzung der Maßnahmen K1+2 muss innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit erfolgen.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur soll durch Erweiterung der bestehenden Anlagen für den Erweiterungsbereich geschaffen werden.

Das geplante Baugebiet ist überwiegend im Trennsystem erschlossen bzw. noch zu erschließen. Beim Trennsystem müssen Regen- und Schmutzwasser getrennt abgeleitet werden. In Anschluss-, Fall- und Sammelleitungen für Schmutzwasser darf kein Regenwasser, in Regenwasserfall- und Regenwassersammelleitungen darf kein Schmutzwasser eingeleitet werden.

Im unmittelbaren Übergangsbereich der Anschlussleitung an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Weg ist jeweils eine Revisionsöffnung zu errichten, die jederzeit frei zugänglich sind.

Die DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstück) ist zu beachten. Eine Entwässerung der Kellergeschosse im freien Gefälle kann nicht gewährleistet werden.

Östlich des Plangebietes auf gemeindeeigenen Flächen ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen (Flur 14, Parzelle 101).

Der Bau und der Betrieb einer Regenwasserbewirtschaftung auf diesem Grundstück, Flur 14, Parzelle 10, durch die Verbandsgemeindewerke Ulmen ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft zu sichern. Das Anfahren der Bauwerke durch größere Baufahrzeuge zum Zwecke der Unterhaltung soll dauerhaft gewährleistet bleiben.

Das aus dem ansteigenden Gelände nördlich des Baugebiets austretende und abfließende Schichten-, Grund-, Drainagen- oder Oberflächenwasser gehört zum Verantwortungsbereich der Ortsgemeinde Gevenich 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.

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. Überflutungsrisiken mit möglichen Starkregenabflusswegen.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das örtliche Netz vollzogen.

Außengebietswasser

Die Ableitung von Außengebietswasser ist nicht Aufgabe der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Das aus dem ansteigenden Gelände nördlich des Baugebiets austretende und abfließende Schichten-, Grund-, Drainagen- oder Oberflächenwasser gehört zum Verantwortungsbereich der Ortsgemeinde Gevenich und ist durch geeignete Maßnahmen von der öffentlichen Kanalisation fernzuhalten.

Das Nichtfernthalten 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.

Die entsprechenden erforderlichen Wasserrechte sind nach der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses durch den jeweiligen Träger zu beantragen.

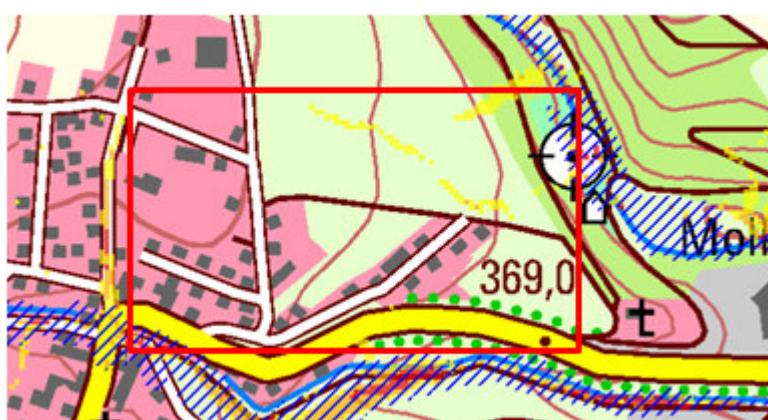
Starkregenvorsorge

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für einen Teil des Plangebietes eine geringe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.

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.

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. Hierzu wurde der angesprochene Wall in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.



7 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Diese Begründung ist Bestandteil 2. Änderung des Bebauungsplanes ,Auf der Steinkaul' der Ortsgemeinde Gevenich.

Gevenich, den _____.____.

Michael Mönch, Ortsbürgermeister

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Gevenich durch



8 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt. 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 (Bl-A 507/92)).
2. Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.
3. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
4. 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_Informationsblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

5. 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.
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.
6. 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 Baum-pflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Die Telekom ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.