

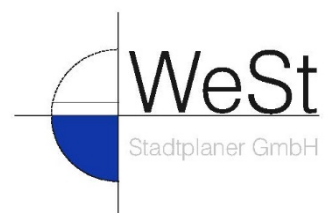
# 2021

## Ortsgemeinde Gevenich 1. Änderung Bebauungsplan „Auf der Steinkaul“



Entwurf

Dezember 2021



## Ortsgemeinde Gevenich

### 1. Änderung Bebauungsplan „Auf der Steinkaul“

Inhalt:

<b>1</b>	<b>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>4</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN</b>	<b>5</b>
	<b>4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTRELEVANTE BELANGE</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtswirksame Bebauungsplan ‚Auf der Steinkaul‘ setzt am Ende der gleichnamigen Straße Wendeanlagen fest. Aufgrund eines konkreten Bauantrages möchte die Ortsgemeinde nunmehr auf die Wendeanlagen verzichten und eine Verbindung zur Straße „Unter Hellenweg“ schaffen. Dadurch würde für das gesamte Plangebiet eine verkehrsmäßig günstigere Erschließung in Form einer Schleifenlösung entstehen. Darüber hinaus ergibt sich die Möglichkeit weiterer Wohnbauflächen in Verlängerung der Straße zu erschließen.

Die geplanten Änderungen erfordern zwangsläufig die Anpassung der Baugrenzen.

Auch die Textfestsetzungen sollen überarbeitet werden, so dass im Plangebiet zukünftig auch Flachdächer realisiert werden können.

Daneben soll auf die Festsetzung der Straßenbäume verzichtet werden. Diese wurden beim Ausbau der Straßen nicht umgesetzt.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten unverändert entsprechend den Darstellungen des StammpLANES.

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

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Planzeichnung des Ursprungsplanes

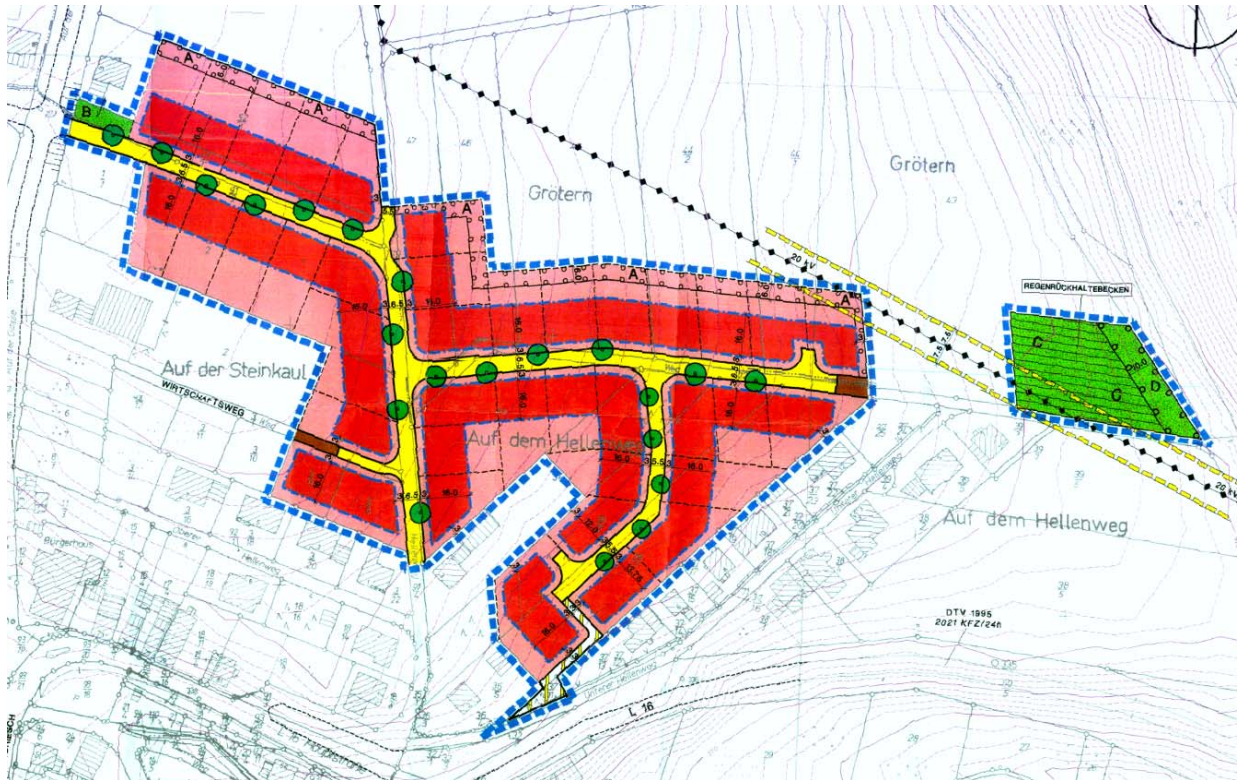


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gevenich hat am 02.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird um den Teilbereich Richtung geplantes Regenrückhaltebecken ergänzt.

### 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. Die Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

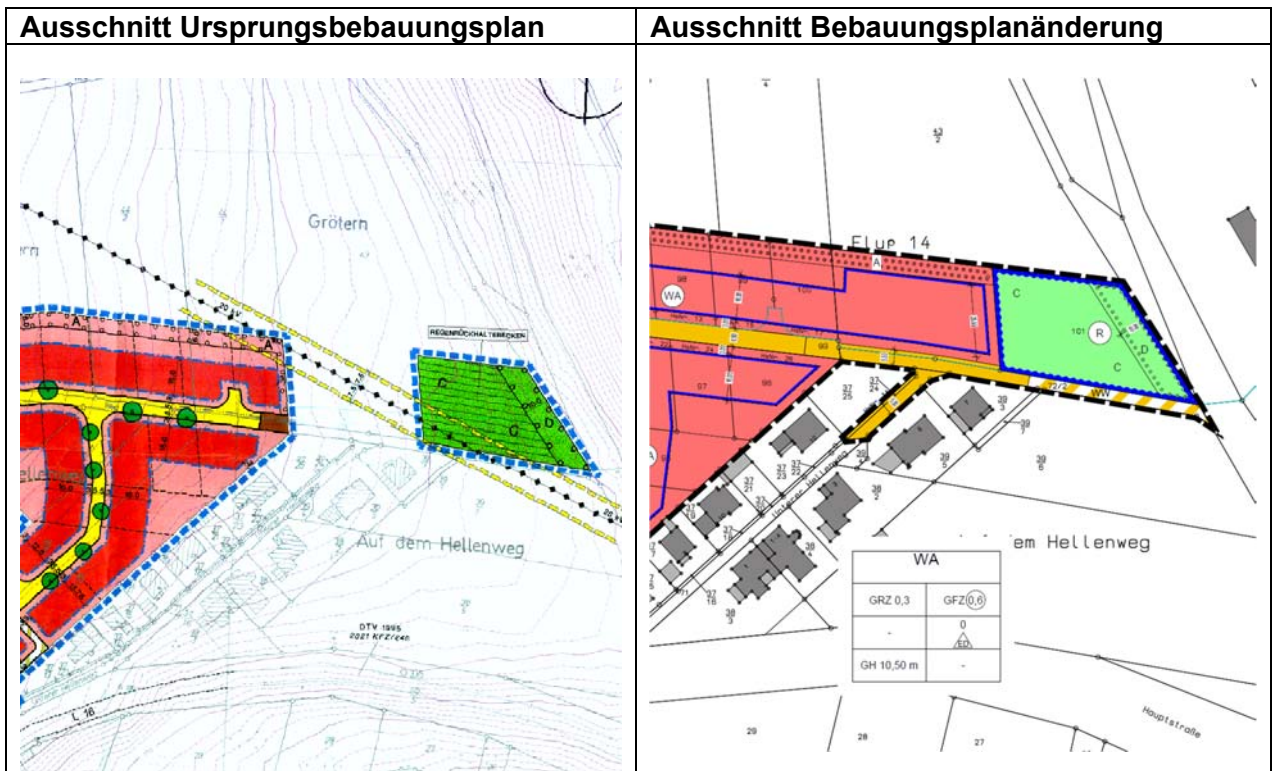


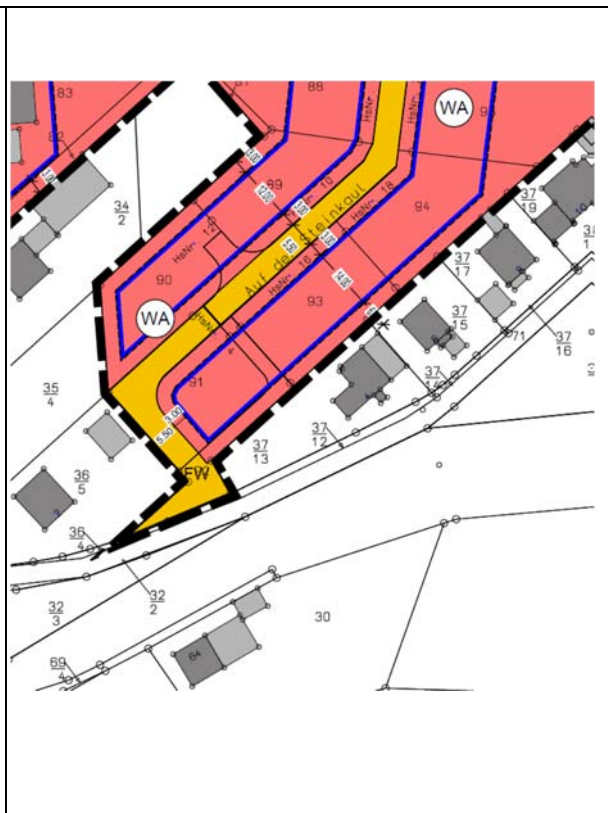
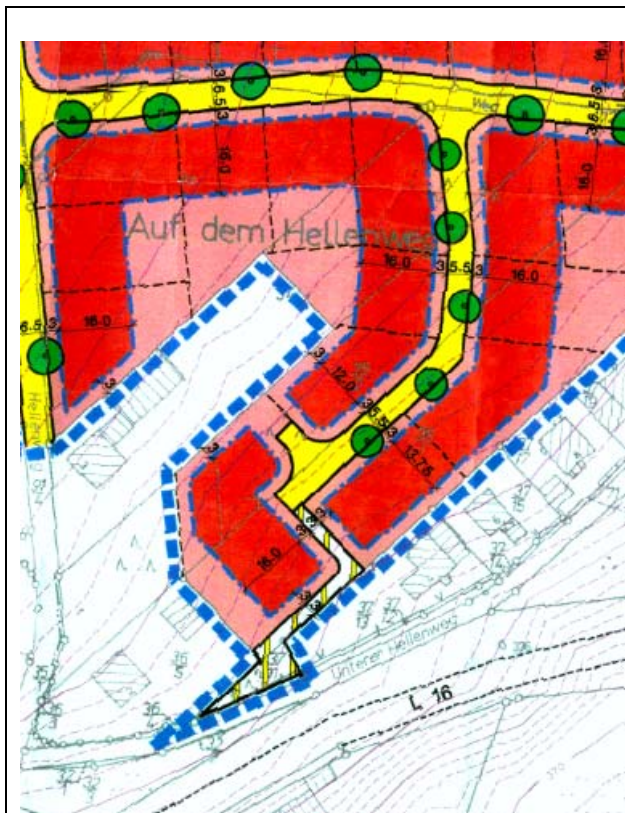
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Ulmen, Quelle GIS WeSt-Stadtplaner GmbH

## 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.





<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
<b>Höhe der baulichen Anlagen</b>	<b>Höhe der baulichen Anlagen</b>
<p>Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:                      Traufhöhe: max. 4,5 m                      Firsthöhe: max. 10,5 m                      Als unterer Maßbezugspunkt gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bei Erschließung der Gebäude von der Traufseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.</li> <li>b) ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.</li> </ul> <p>Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante</p>	<p><b>Gebäudehöhe max. 10,50 m.</b>                      Als unterer Maßbezugspunkt gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bei Erschließung der Gebäude von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.</li> <li>b) ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.</li> </ul> <p>Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.</p>

<p>First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.</p>	<p>Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einseitigen Pultdächern,</li> <li>- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°</li> <li>- Tonnendächern oder Teiltonnendächern</li> </ul> <p>eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,50 m erreichen.</p>
<p><b>Begründung:</b> Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Flachdachhäusern sieht der Gemeinderat den Bedarf, für die noch freien Grundstücke auch Flachdächer zuzulassen. 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, soweit wie möglich ausschließen. Zur Bestimmung des festgesetzten unteren Maßbezugspunktes wird bei Erschließung der Gebäude von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände, ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche herangezogen.</p> <p>Die Bezugspunkte der Höhenfestsetzung entsprechen dem Stammpflan.</p> <p>Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren, wie die Traufhöhe, wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.</p>	
<p><b>Straßenbäume</b> Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind an den Erschließungsstraßen analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume einer Art zu pflanzen. Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung) Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere, Hainbuche, Weißdorn</p>	<p><del><b>Straßenbäume</b> Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind an den Erschließungsstraßen analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume einer Art zu pflanzen. Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste s. Begründung) Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere, Hainbuche, Weißdorn</del></p>
<p><b>Begründung:</b> 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 untypisch ist.</p>	



## 6 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Durch die Bebauungsplanänderung werden weitere Außenbereichsflächen in den Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplans (Flur 14, Flurstück 43/2 teilweise) einbezogen. Der Fachbeitrag Na-  
turschutz untersucht gezielt die geplante Erweiterung im Nordosten, da die anderen Bereiche  
bereits in vorhergehenden Verfahren abgehandelt wurden.

Im Fachbeitrag Naturschutz zur Bebauungsplanänderung wird geprüft, ob durch das Vorhaben  
(Bebauungsplanerweiterung) eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange hervorgerufen werden  
kann, insbesondere Belange des Naturschutzes und der Landespflege. Es werden die Auswir-  
kungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft, Land-  
schaftsbild, Mensch und Erholung, Kultur und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen unter-  
sucht, die Erheblichkeit des Eingriffs ermittelt und entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

Im folgenden wird die Bewertung der Schutzgüter dargestellt:

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	LANIS Auskunftssystem Ortsbesichtigung
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Ortsbesichtigung
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	Keine Eingriffe über den bisherigen Bebauungsplan hinausgehend

## 7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

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

## 8 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Diese Begründung ist Bestandteil 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Auf der Steinkaul‘ der Ortsgemeinde Gevenich.

Walter Brauns, Ortsbürgermeister

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Gevenich durch



---

## 9 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 (BI-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\\_Informationenblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_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](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de).