

2024

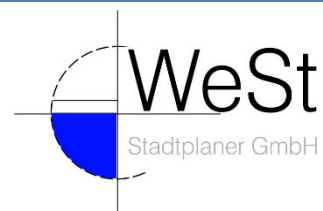
2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf dem Schüwel“ der Ortsgemeinde Wollmerath



Stand: Vorentwurf

Begründung

Dezember 2024



Inhalt

1	<i>Erfordernis der Planung</i>	2
2	<i>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</i>	3
3	<i>Lage im Raum</i>	3
4	<i>Vorgaben übergeordneter Planungsebenen</i>	4
5	<i>Städtebauliche Rahmenbedingungen</i>	5
6	<i>Städtebauliche Planungs(leit)ziele</i>	6
7	<i>Grundzüge der Planung</i>	7
8	<i>Begründung der Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</i>	8
9	<i>Ausführungen zur technischen Infrastruktur</i>	12
10	<i>Bodenordnung</i>	13
11	<i>Fachbehördliche Hinweise</i>	13

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Wollmerath beabsichtigt mit vorliegender Planung weitere Grundstücke in den Bebauungsplan ‚Auf dem Schüwel‘ einzubeziehen.

Angedacht ist, dass ca. 9-10 Bauplätze entlang des „Rosenwegs“ in zwei Bauabschnitten erschlossen werden.

Die Erschließung von vier Baugrundstücken ist durch den bereits ausgebauten „Rosenweg“ sichergestellt. Dies soll auch der 1. Bauabschnitt darstellen.

Hintergrund der gemeindlichen Überlegungen ist, dass die derzeit noch freien Baugrundstücke im Bereich des „Vulkanweges“ aufgrund der topografischen Gegebenheiten nur schwer umsetzbar und vermarktbar sind. Nachfragen für Baugrundstücke liegen.

Die Erweiterungsflächen wurden, trotz einer entsprechenden Entwicklungsplanung, seinerzeit nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Ortsgemeinde zum damaligen Zeitpunkt noch nicht Eigentümerin der Grundstücke war. Nunmehr können diese Flächen erworben.

Hierzu soll der Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes ‚Auf dem Schüwel‘ um die angesprochenen Flächen erweitert werden. Der Erweiterungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,98 ha auf.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde Bauwilligen sofort geeignete Flächen zur Verfügung stellen und Erschließungsbeiträge generieren kann.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Wollmerath hat in der Sitzung am _____.____ die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitig Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten.

Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

In den nachfolgenden Planungsschritten sollen der Fachbeitrag Naturschutz, der Umweltbericht sowie die Infrastrukturplanung in die Planunterlagen einfließen.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Südosten von Wollmerath und überplant Wiesenflächen in unmittelbarer Ortsrandlage.



Abbildung 1: Übersicht, Quelle Top 50 Vermessungsamt

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

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Erweiterungsbereich landwirtschaftliche Flächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung die Planungen des Baugebietes berücksichtigen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.2 Schwellenwerte

Die Berechnung der Schwellenwerte für die Ortsgemeinde zeigt, dass bis 2045 ein Bedarf von 0,57 ha Fläche besteht. Nach Anrechnung der bestehenden Potentiale ergibt sich in Wollmerath für den genannten Zeitraum ein Überhang von 0,41 ha. Die Ortsgemeinde prüft derzeit die Herausnahme von 0,28 ha aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, so dass der Überhang bei 0,13 ha liegt. In der Gesamtbetrachtung der Verbandsgemeinde ist der prognostizierte Überhang allerdings vertretbar.

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Entwicklungsplanung

Die Ortsgemeinde Wollmerath hat im Vorfeld der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans eine Ortsentwicklungsplanung erarbeiten lassen, die zeigt, dass der Erweiterungsbereich schon damals Teil des Bebauungsplans werden sollte. Aufgrund der angesprochenen Grundstücksverhältnisse hat man damals auf die Überplanung zunächst verzichtet.

Der Straßenausbau und die sonstige Infrastruktur wurden allerdings schon so ausgeführt, dass die Ortsgemeinde ohne Probleme und weitere Erschließungskosten den 1. Bauabschnitt erschließen kann.

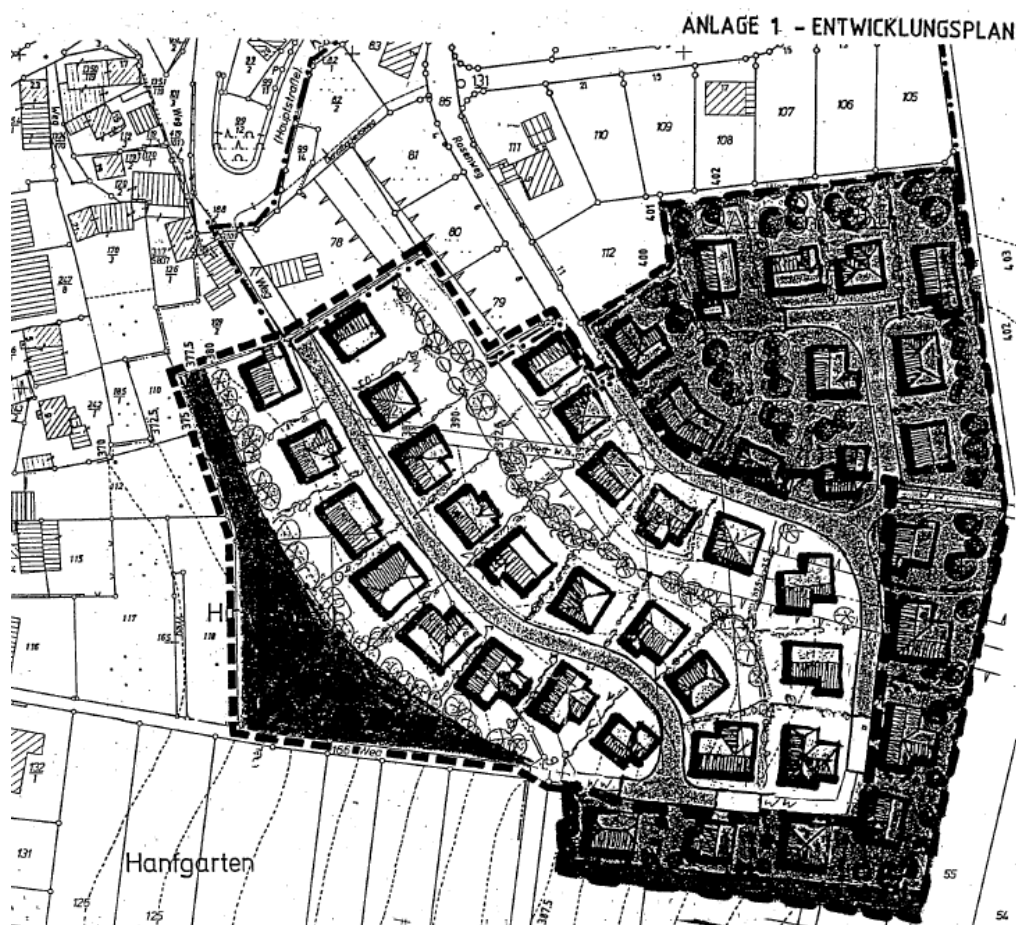


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Entwicklungsplanung

5.2 Nutzung

Der neu zu beplanende Bereich wird derzeit als Wiesen-/Ackerfläche genutzt. (siehe Luftbild).

Die Ortsgemeinde möchte diesen Bereich, wie bereits mehrfach erwähnt, in zwei Bauabschnitten entwickeln. Zunächst sollen die Grundstücke entlang des „Rosenwegs“ bebaut werden. In einem zweiten Schritt soll dann die neue Straße gebaut werden. Auf den noch freien Grundstücken im Ursprungsplan ist eine Bebauung mit deutlich höheren Kosten verbunden. Deshalb werden diese Grundstücke kaum nachgefragt.

Der Erweiterungsbereich sieht großzügige Baufenster unter Einhaltung der Grundflächenzahl des Ursprungsplanes (0,4) vor.

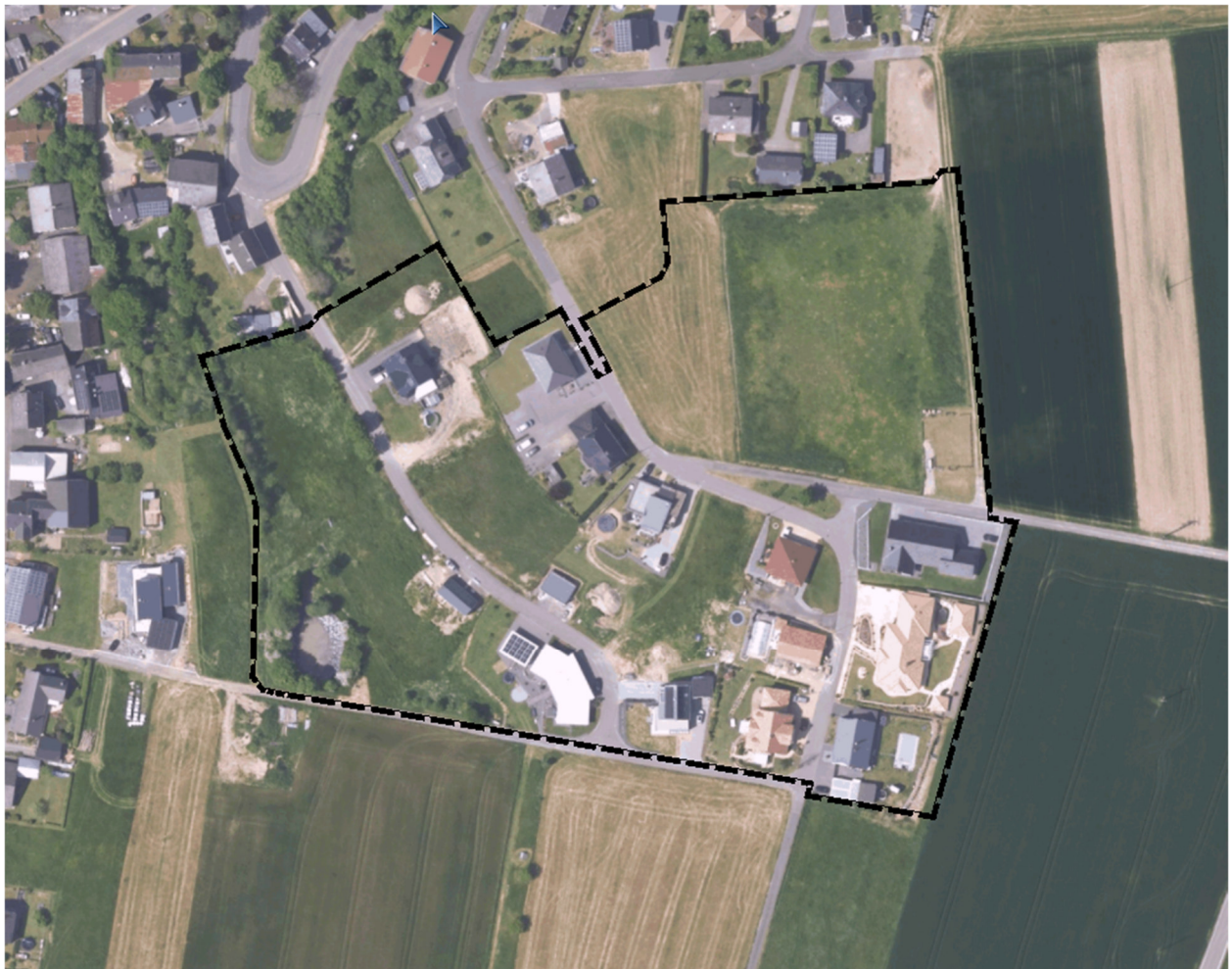


Abbildung 4: Luftbild, Quelle Google Maps

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Schaffung von flexiblen Grundstücksgrößen (850 – 1.000 m²) für Wohnnutzung,

- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße mit Anbindung an das vorhandene Baugebiet,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung der östlich des „Rosenweges“ gelegenen Flächen tragen zu einer wirtschaftlich günstigen Erschließung bei. Es entstehen ca. 9 - 10 Grundstücke.

Die Baugrundstücke weisen Größen zwischen 850 und 1.000 m² auf. Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Baucharakter, ähnlich dem westlich angrenzenden Baugebiet, vermitteln.

7.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über den „Rosenweg“ an das örtliche Straßennetz angebunden.

7.3 Grünordnung

Zielvorstellungen im Baugebiet

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf Flächen zurück, die teilweise bereits erschlossen sind und lediglich aufgrund der ehemaligen Grundstückssituation nicht überplant wurden. Die Festsetzung einer randlichen Eingrünung und die erforderliche innere Durchgrünung tragen dazu bei, dass das bisherige Baugebiet besser in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden kann.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der Außengrenzen des Gebietes,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets
- Aufwertung der Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht wie folgt aus:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Neben der Hauptnutzungsart sind jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vorgesehen.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt wird die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

Im Bestandsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Dorfgebiet (MD)** gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Allgemein zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit erwerbswirtschaftlicher Intensivtierhaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstelle,
4. Vergnügungsstätten.

Für die unzulässigen Nutzungsarten im Dorfgebiet gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets sowie den Bestand einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 850 und 1.000 m² variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den 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 geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird auf **max. 11,00 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
 - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
 - Tonnendächern oder Teiltonnendächern
- eine um 2,5 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. Zur Bestimmung des festgesetzten unteren Maßbezugs-punkts wird die angrenzende natürlichen Gelände 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.

8.3 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 die Ortsgemeinde 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.

8.4 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. Gerade vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Stichstraße handelt ist die Forderung den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum soweit wie möglich herauszuhalten zwingend erforderlich.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 850 und 1.000 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

8.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche sind entsprechend dem Bestand festgesetzt. Der geplante Wendehammer wird im 2. Bauabschnitt umgesetzt.

8.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere 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 Dachfarbe von baulichen Anlagen zu beschränken. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az.: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur

Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.

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.

8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung
- Maßnahme 2 (KM 2): Pflanzung von Laubgehölzen Bäumen zur inneren Durchgrünung und
- Maßnahme 3 (KM 3): Entwicklung von Grünflächen (Ziergärten)

8.9 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Baugrundstücke wird durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt in Erweiterung des vorhandenen Trennsystems.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

10 BODENORDNUNG

Wie in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ bereits dargelegt, ist die Gemeinde im Besitz der Flächen.

Eine Bodenordnung wird also auf freiwilliger Basis durchgeführt. 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.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

11.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz

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 bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000 zu melden.

11.2 Leitungen

Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

11.3 Fernhalten von Außenbereichswasser

Die Ableitung von Außenbereichswasser ist nicht Aufgabe der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Die Bewirtschaftung von auf die Ortslage zufließendem Oberflächen- und/oder Drainagewasser gehört zum Verantwortungsbereich der Ortsgemeinde Wollmerath. Aus diesem Grunde ist das z.B. über Wirtschaftswege zufließende Wasser durch geeignete Maßnahmen von der öffentlichen Kanalisation fernzuhalten.

Das Nichtfernhalten von Außengebietswasser an einer Stelle der Kanalisation kann dazu führen, dass die Voraussetzungen der Abgabefreiheit von der Niederschlagswasserabgabe für den gesamten Einzugsbereich verloren geht. Bei evtl. entstehenden Nachteilen des Abwasserwerkes durch die Nichtbeachtung behält sich dieses ein Rückgriffsrecht gegenüber der Gemeinde vor.

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- 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		
Birnsorten:			

<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

Wollmerath, den __. __. 2024

DS

(Ulrich Laux, Bürgermeister)