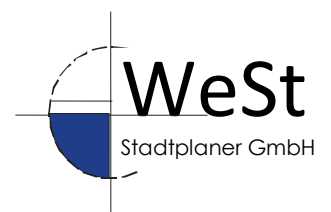


# 2018

## Bebauungsplan 'Auf Leiskamp / Auf dem Hainchen' Ortsgemeinden Büchel



Stand: Vorentwurf

September 2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungsebenen</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
4.1	Nutzung	5
4.2	Verkehr	5
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planungs(leit)ziele</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Grundzüge der Planung</b>	<b>5</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	5
6.2	Verkehr	6
6.3	Grünordnung	7
<b>7</b>	<b>Begründung der Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>7</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Bauweise	10
7.4	Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)	10
7.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
7.7	Verkehrsflächen	11
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
<b>8</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Ausführungen zur technischen Infrastruktur</b>	<b>12</b>
9.1	Wasserversorgung	12
9.2	Abwasser	12
9.3	Niederschlagswasserbewirtschaftung	12
9.4	Stromversorgung	12
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Fachbehördliche und Sonstige Hinweise</b>	<b>12</b>

---

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Ortsgemeinde Büchel, beabsichtigt die Neuausweisung von Wohnbauflächen. Hierzu soll in dem Bereich ‚Auf Leiskamp/Auf dem Hainchen‘ eine ca. 7,7 ha große Fläche die derzeit Landwirtschaftlich genutzt wird als Neubaugebiet erschlossen werden. Der Bereich liegt südöstlich bzw. südwestlich der Ortslage.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung eines neuen Baugebietes voranzutreiben ist die starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Gemeinde selbst verfügt über keine eigenen Grundstücke mehr, die sie den zukünftigen Bauherrn zeitnah anbieten kann. Auch der Versuch die noch vorhandenen Baulücken zu reaktivieren schlug bisher fehl, da diese von den Eigentümern vorgehalten werden.

Der Bereich ‚Auf Leiskamp‘ wurde von der Ortsgemeinde schon langfristig vorgehalten und entsprechend im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Er liegt außerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes und ist abwassertechnisch am günstigsten zu überplanen. Der Bereich ‚Auf dem Hainchen‘ soll im Tausch mit einer im Flächennutzungsplan als wohnbauliche Entwicklungsfläche dargestellten Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Ortsgemeinde möchte sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erwerben, damit auch ausreichend neue Baugrundstücke dem Markt zur Verfügung gestellt werden können. Eine erste Eigentümerversammlung hat gezeigt, dass eine große Verkaufsbereitschaft vorhanden ist.

Dabei ist geplant das Gebiet in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde Büchel den vorhandenen Wohnraum- und sonstigen Bedarf kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittel- und langfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.

---

## 2 LAGE IM RAUM

---

Das Plangebiet liegt im Südosten bzw. Südwesten der Ortsgemeinde Büchel und schließt unmittelbar an die Ortslage an.

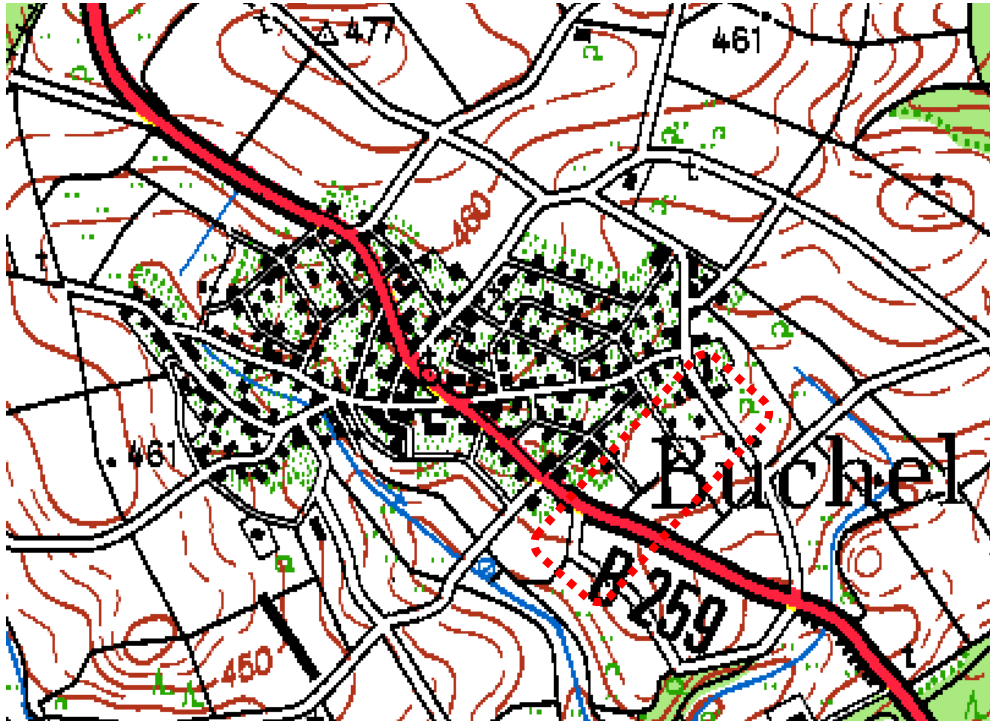


Abbildung 1:  
Übersicht,  
Quelle Top 50  
Vermessungsamt

Im Norden wird der Bereich für die Bebauung durch die Gebäude der „Berg-, Schmidt- und Mauritiusstraße“ begrenzt. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Die Bundesstraße B259 in Richtung Ulmen/Cochem teilt das Plangebiet in die Abschnitte ‚Auf Leiskamp‘ und ‚Auf dem Hainchen‘.

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

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich derzeit Mischbauflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der unmittelbar anstehenden Fortschreibung die Planungen des Baugebietes berücksichtigen.





Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Ulmen



Abbildung 3: Luftbild, Quelle GIS-System der Verbandsge-meinde

---

## 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

### 4.1 NUTZUNG

Der zu beplanende Bereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. (siehe Luftbild).

### 4.2 VERKEHR

Hauptanknüpfungspunkt der neuen Siedlungsflächen soll ein neuer Kreisverkehr auf der Bundesstraße sein. Hierdurch können auch innerörtliche Quell- und Zielverkehre optimiert werden. Verknüpfungspunkte zur Ortslage sind über die „Schmitt- und die Mauritiusstraße“ sowie die „Bergstraße“ an das örtliche Straßennetz gegeben.

Im weiteren Planverfahren wird der geplante Kreisverkehr verkehrstechnisch überplant und mit dem Landesbetrieb abgestimmt. Die vorliegenden Planunterlagen dienen daher der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung der Stadt informiert und am Verfahren beteiligt.

---

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

---

Für das Plangebiet wurden von den Ortsgemeinden folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung der neugebildeten Grundstücke,
- Schaffung von flexiblen Grundstücksgrößen (600 – 1.000 m<sup>2</sup>) für Wohnnutzungen,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege mit Anbindung an die vorhandenen Baugebiete,
- Lösung der durch Verkehrslärm der Bundesstraße entstehenden Probleme,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

---

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht die Möglichkeit einer abschnittswisen Erschließung vor. Je nach Nachfrage können die Bereiche ‚Auf Leiskamp‘ oder ‚Auf dem Hainchen‘ selbstständig entwickelt werden. Beide Teilabschnitte können zunächst auch noch ohne die Realisierung des Kreisverkehrs gebaut werden.



In weiteren Bauabschnitten soll dann das gesamte Baugebiet entsprechend der baulichen Entwicklung und der Nachfrage erschlossen werden. Im Endausbau entstehen ca. 60 Baugrundstücke

Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, ähnlich der nördlich angrenzenden Bebauung, vermitteln.

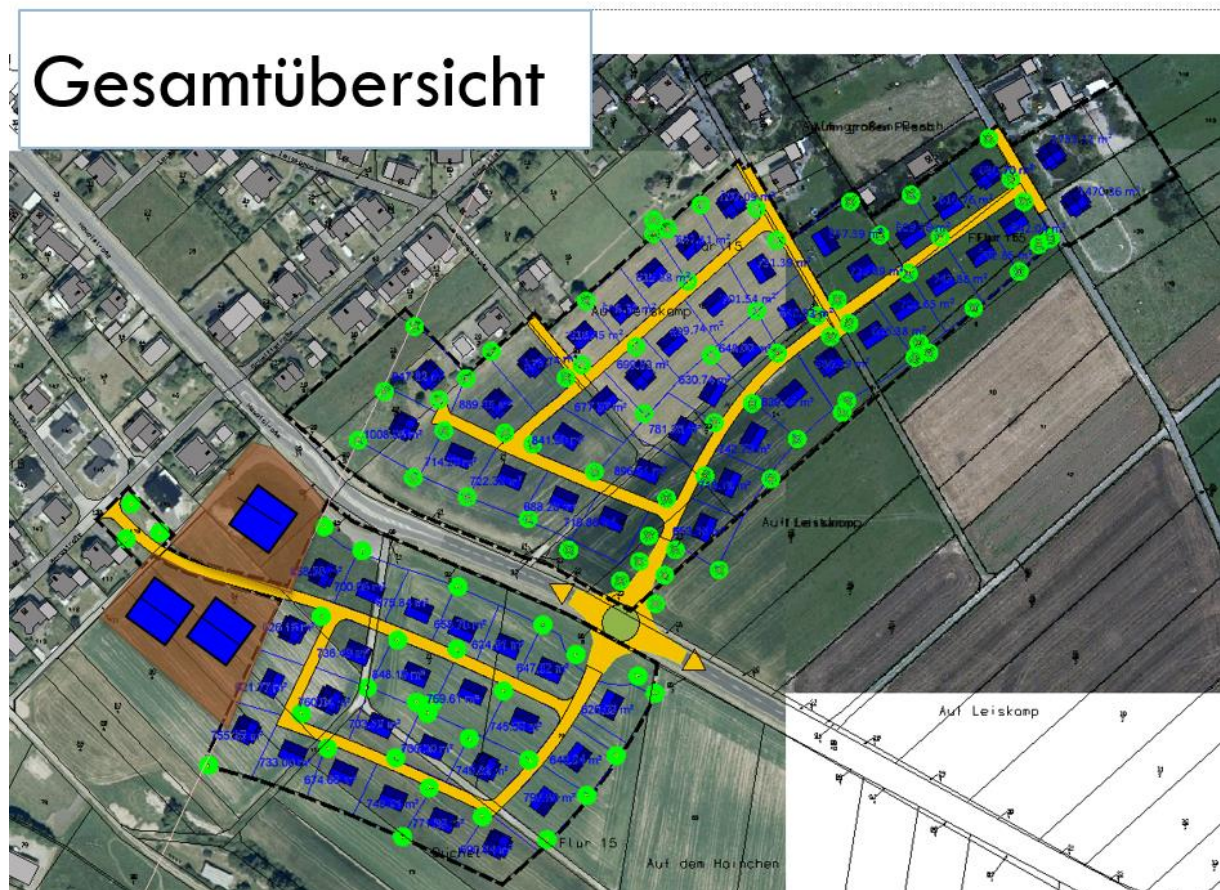


Abbildung 4: Städtebauliches Konzept

## 6.2 VERKEHR

Die Erschließung ist, wie bereits dargestellt, über einen Kreisverkehr geplant, der im weiteren Planverfahren mit dem Landesbetrieb planerisch abzustimmen ist. Hierzu werden nach Vorlage der Ergebnisse des ersten Beteiligungsschrittes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die konkreten Planungen durchgeführt.

### 6.3 GRÜNORDNUNG

#### *Zielvorstellungen im Baugebiet*

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf Flächen am Ortsrand von Büchel zurück, die bisher nicht überplant waren. 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 des 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.

---

## 7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im **Teilbereich I** des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund wurde für das Plangebiet folgender Nutzungskatalog definiert:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,



#### 4. Tankstellen.

Die vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind in gewisser Weise geeignet, Beeinträchtigungen für das Baugebiet hervorzurufen (z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten je nach Art der Einrichtung). Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit gibt sich die Ortsgemeinde ein zusätzliches Steuerungsinstrument an die Hand, um im konkreten Einzelfall die Gebietsverträglichkeit einer beantragten Anlage prüfen und dieser ggf. zustimmen zu können.

Der Teilbereich des Mischgebietes wird aufgrund der Lärmschutzzonen des Flugplatzes Büchel in zwei Teilbereiche geteilt. Hier soll von der Möglichkeit der vertikalen Gliederung des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht werden um den Belangen des Lärmschutzes Rechnung tragen zu können. Innerhalb der Tagschutzzone 1 des Flugplatzes sind deshalb nur bestimmte Nutzungen (siehe Teilbereich II des Bebauungsplans) festgesetzt.

Im **Teilbereich II** des Bebauungsplans wird deshalb als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs, 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Im **Teilbereich III** des Bebauungsplans wird deshalb als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs, 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

## 7.2 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 600 und 1.000 m<sup>2</sup> variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche **Grundflächenzahl** von **0,4** und für das Mischgebiet eine einheitliche **Grundflächenzahl** von **0,6** 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 Geschößflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. Z = II

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden auf **max. 9,00 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 und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von **7,5 m** erreichen.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

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 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- und Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Umgebung 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. 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 mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten ‚nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

### **7.4 MINDESTGRÖßEN DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und zudem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.

### **7.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dem Bauherrn wird somit ermöglicht Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, im hinteren Grundstücksbereich zu errichten, wie es vielfach praktiziert wird.

### **7.6 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 Wohnge-

bäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 600 und 1.000 m<sup>2</sup> soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohn-dichte der Bevölkerung entsprechen.

## **7.7 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Gliederung des Straßenraums erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m wird dem Verkehr ein problemloses Befahren ermöglicht.

## **7.8 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Parallel zum Bebauungsplan wird ein naturschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die Erfordernisse für Natur- und Landschaft darstellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO) zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- Randliche Eingrünung,
- Innere Durchgrünung,
- Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalles.

---

## **8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Ein wichtiges Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft und die Dacheindeckung, die ein wesentlicher Beitrag zu einem harmonischen Eindruck leisten kann.

Im Plangebiet wird den künftigen Bauherren ein hoher Grad an Gestaltungsfreiheit bzgl. der Konzeption des Daches eingeräumt. Die Dacheindeckung muss in dunkler bzw. matter Färbung (siehe RAL-Liste), jedoch nicht blinkenden und nicht glasierten Materialien vorgenommen werden.

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.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das Umfeld keine klaren Gestaltungsmerkmale vorgibt, die eine Beschränkung auf eine gewisse Formen- oder Farbensprache erlauben.



---

## **9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **9.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

### **9.2 ABWASSER**

Das Schmutzwasser soll durch Erweiterung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden.

### **9.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern.

### **9.4 STROMVERSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes erfolgen.

---

## **10 BODENORDNUNG**

---

Eine Bodenordnung soll 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 derzeit nicht vorgesehen.

---

## **11 FACHBEHÖRDLICHE UND SONSTIGE HINWEISE**

---

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
4. 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 unseren Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

5. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
7. Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb einer Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toiletenspülung 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).
8. Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. 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 werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
10. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung, das Abfallrecht und die DIN 19732 zu beachten.
11. Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggfl. Anlegung eines Löschwasserteiches).  
Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:
  - an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. DIN 3222
  - Löschwasserteiche gemäß DIN 14210
  - Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
  - große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230
  - offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210Bei der Anordnung/Bemessung der Löschwasserentnahmestellen dürfen nur vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um das jeweilige Objekt) angerechnet werden.  
Die Hydranten für die 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 maximal 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.
12. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.

13. 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.
14. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
15. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
16. Kraneinsatz  
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

Büchel, den

gez. Rademacher

DS

(Willi Rademacher, Ortsbürgermeister)