

Bebauungsplan

"Im Pfräder"

mit Teilaufhebung der Bebauungspläne
„Niederflur I“ und „Nahversorgungsmarkt am Mittelweg“



der Ortsgemeinde Kettig

Textfestsetzungen

Ortsgemeinde: Kettig
Gemarkung: Kettig
Flur: 17, 18, 19, 20

Satzungsausfertigung

Stand: Januar 2023

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



„Im Pfräder“, Ortsgemeinde Kettig

Januar 2023

Ortsgemeinde:	Kettig	Flur:	17, 18, 19, 20
Gemarkung:	Kettig		

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4 in 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	1
1.1 Art der baulichen Nutzung	1
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	1
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen	1
1.3 Bauweise und Hausformen, Stellung der baulichen Anlagen	2
1.4 Garagen und Stellplätze	2
1.5 Nebenanlagen	3
1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	3
1.7 Sichtfelder	3
1.8 Flächen mit Leitungsrechten.....	3
1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	3
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1 Gestalterische Festsetzungen	5
2.1.1 Dachform und Dachneigung, Gestaltung des obersten Geschosses.....	5
2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern	5
2.1.3 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen	6
2.1.4 Gestaltung der Vorgartenzone.....	6
2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	6
3 Grünordnerische Festsetzungen	7
3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	7
3.2 Öffentliche Flächen.....	7
3.2.1 Freiflächengestaltung am Mittelweg auf den Flächen „A“	7
3.2.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „B“ (Siedlungsrandeingrünung)	8
3.2.3 Freiflächengestaltung entlang des Kettiger Baches auf Fläche „C“	8
3.2.4 Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser „D“	8
3.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen auf privaten Flächen	9
3.3.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „E“ (Siedlungsrandeingrünung)	9
3.3.2 Entwicklung einer strukturierten Randeingrünung auf der Fläche „F“	9
3.3.3 Freiflächengestaltung, Anteilsbepflanzung im Wohngebiet.....	9
3.4 Zuordnungsfestsetzung	10

4 Hinweise	11
4.1 Externe Kompensationsfläche	11
4.2 Hinweise zum Artenschutz	11
4.3 Archäologie	13
4.4 Baugrund und Bodenschutz	13
4.5 Radonbelastung.....	13
4.6 Niederschlagswasser.....	14
4.7 Starkregenvorsorge	14
4.8 Flächenbefestigung	14
4.9 Nutzung regenerativer Energien.....	14
4.10 Gebäudegestaltung	14
4.11 Brandschutz	14
4.12 Schutzstreifen zur Hochspannungsleitung	14
4.13 Bergwerksrechte	15
4.14 Wasserwirtschaft	15

Anlagen

- Pflanzenliste
- Lärmpegelbereiche

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 1 Abs. 6 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Eintragungen in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

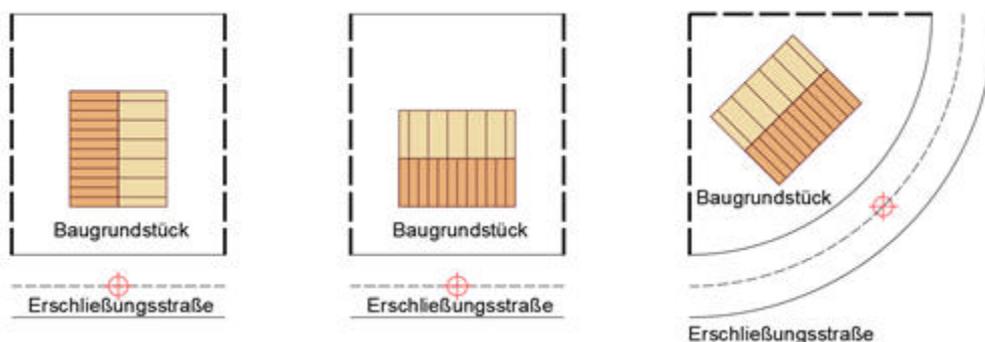
Die Maße der baulichen Nutzung können den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung entnommen werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf im WA 1 die als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 12,0 m und im WA 2 von 10,0 nicht überschreiten (siehe Nutzungsschablone auf der Planzeichnung).

Gemessen wird an der straßenseitigen Fassadenmitte lotrecht auf die angrenzende Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt. Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßendeckenhöhe der Straßengradiente nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.



Die Planhöhen der Straße können der Planzeichnung des Bebauungsplans entnommen werden. Zur Ermittlung der Straßendeckenhöhe der Straßengradiente in der Mitte eines Baugrundstücks ist zwischen den beiden nächstgelegenen Maßangaben in der Planzeichnung zu interpolieren.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut am First bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika als oberer Bezugspunkt. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) wird die Erschließungsstraße, von der die Zufahrt zum Baugrundstück angelegt ist, als Bezugspunkt festgesetzt.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Treppenhäuser und Schornsteine bis zu 7 qm Grundfläche nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

1.3 Bauweise und Hausformen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet (**WA 1**) ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind alle Hausformen zulässig. Es ist eine geschlossene Bauweise zulässig, d.h. es ist zulässig an die Grundstücksgrenze anzubauen, jedoch besteht nicht die Verpflichtung zur Grenzbebauung¹. Bei seitlichem Grenzabstand ist dieser aus schallschutztechnischen Gründen mit Nebengebäuden, Garagen oder Mauern mit einer Mindesthöhe von 2,5 m zu schließen.

Im WA 1 wird keine maximale Gebäudelänge festgesetzt. Im WA 1 sind die Fassaden bei Einzelgebäuden und Doppelhäusern bzw. aus mehreren Gebäuden bestehende Hausgruppen durch bauliche Vor- und Rücksprünge von mind. 1,0 m innerhalb eines Einzelhauses, zwischen den Doppelhaushälften bzw. den Gebäuden in einer Hausgruppe vertikal zu gliedern, sobald die Länge des Einzelhauses, des Doppelhauses oder der Hausgruppe 20 m in der Summe übersteigt.

Im allgemeinen Wohngebiet (**WA 2**) ist eine abweichende Bauweise mit Grenzabstand nach Landesbauordnung festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht ausschließlich in der Regelung der abweichenden maximalen Gebäudelänge.

Im WA 2 sind abweichend zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Einzelhäuser bis maximal 20 m Gebäudelänge, Doppelhäuser mit bis zu 10 m je Doppelhaushälfte und Hausgruppen bis maximal 10 m für ein Gebäude in der Hausgruppe zulässig. Fassaden bei Hausgruppen sind durch bauliche Vor- und Rücksprünge von mind. 1,0 m zwischen den Gebäuden in einer Hausgruppe vertikal zu gliedern, sobald die Länge der Hausgruppe 20 m in der Summe übersteigt. Hausgruppen dürfen eine Gesamtlänge von 30 m nicht überschreiten.

1.4 Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garageneinfahrten und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,0 Metern einzuhalten. Bei Eckgrundstücken und zu öffentlichen Grünflächen darf eine Garage / ein Carport auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Dabei ist zwischen

¹ Siehe erläuternde Planskizze in Kapitel 1.7.6 der Begründung

Garagenseitenwand bzw. Carportüberdachung und Straßenbegrenzungslinie zusätzlich ein Abstand von mindestens 1,0 Meter einzuhalten. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen, außer Grillhütten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen. Grillhütten (Grillkotas) und vergleichbare Nutzungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, außer Einfriedungen, nicht zulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt im gesamten Plangebiet maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

1.7 Sichtfelder

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen „Sichtfelder“ sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume (siehe hierzu Festsetzung Nr. 2.1.3 Einfriedungen).

1.8 Flächen mit Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem angrenzenden Flurstück-Nr. 5/6, Flur 19, Gemarkung Kettig.

Hinweis:

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Lärmschutz

In den in der Planzeichnung sowie in der Anlage gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) ist bei der Neuerrichtung von störungsempfindlichen Nutzungen zum Schutz vor

einhergehenden Verkehrslärm durch die Bundesstraße und die Kreisstraße durch geeignete Grundrissanordnung oder durch geeignete Bauteile (Fassaden, Fenster) sicherzustellen, dass die Innenwohnräume zum dauernden Aufenthalt von Menschen geschützt werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a	Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	Für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen
------------------------------	-----------------------------------

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung festgelegt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in L_a in dB (A)
II	60
III	65

Inwieweit Außenwohnbereiche zur schallabgewandten Gebäudeseite (westlicher Bereich) zulässig sind und welche detaillierten Anforderungen an die Außenbauteile zu stellen sind, ist detailliert in Untersuchungen im Rahmen der Bauantragsverfahren durchzuführen. Die Außenwohnbereiche sind zur schallabgewandten Gebäudeseite (südlicher Bereich) hin zu orientieren. Die Einhaltung der Rauminnenwerte ist entsprechend der Schutzwürdigkeit der Nutzung und der Lage der Räume (z.B. straßenzugewandt und Geschoss) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hinweis:

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche siehe Anlage 2.

Die Festsetzung gilt für neuerrichtete Gebäude und für nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen in Richtung einer stöempfindlicheren Nutzung (z.B. Büro zu Wohnraum).

Es wird empfohlen, zu Belüftungszwecken erforderliche zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete Grundrissanordnungen an den Fassaden, die zur Bundesstraße oder Kreisstraße hin ausgerichtet sind, ganz zu vermeiden und diese nur an den lärmabgewandten Hausseiten zu platzieren. Ggf. sind Be- und Entlüftungsanlagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftaustausches vorzusehen.

Die DIN 4109-1:2018-01 kann in der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kärlicher Straße 4 in 56575 Weißenthurm, eingesehen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

2.1 Gestalterische Festsetzungen

2.1.1 Dachform und Dachneigung, Gestaltung des obersten Geschosses

Es sind alle Dachformen zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt maximal 42°. Ebenfalls zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von 68° bis 87° für den steileren Bereich und mind. 15° für den flacheren Bereich. Versetzte Satteldächer sind bis zu einem Versatzmaß von max. 1,50 m zulässig. Einseitige Pultdächer sind mit dem niedrigeren Teil des Daches zur Straße zu errichten. Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (< 20°) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel-/ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, muss die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des daruntergelegenen Geschosses zur straßenseitigen und zur hinteren straßenabgewandten Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffeldesgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen, aber nicht zu den straßenabgewandten Seiten.

2.1.2 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Straßenoberkante maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen. § 45 Landesnachbarrechtsgesetz (Grenzabstände für Hecken) ist zu beachten. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Hier gilt § 8 Abs. 8 LBauO entsprechend.

Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,0 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten.

Einfriedungen sind auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig.

Die Verwendung von

- rohen Betonflächen
- Faserzementplatten
- Schilfrohmatten
- Metall in Form von Profilblechen
- Baustahl als Einfriedungsmaterial

ist unzulässig.

Hiervon ausgenommen ist nach § 31 Abs. 1 BauGB die Änderung oder Ergänzung bestehender Einfriedungen im Rahmen der Neuordnung der Grundstücke.

2.1.3 Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig. Hierunter fallen keine Gartenhäuser (materialunabhängig) zur dauerhaften Aufbewahrung von Gartengeräten, Sitzmöbeln und ähnlichem.

2.1.4 Gestaltung der Vorgartenzone

§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO RP i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.3.3 auf mindestens 25 % als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 25% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Schottergärten, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 25 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen.

2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind pro Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze ohne Außenwände) oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für alle anderen Nutzungen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. S 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeugen in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung. Das gilt auch für Wohngebäude, die oben nicht aufgeführt sind.

Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der LBauO) nicht zulässig. Es dürfen keine gefangenen Stellplätze entstehen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
 - Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
 - Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
 - Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungs-Freileitung dürfen ausschließlich Gehölze mit einer Endwuchshöhe bis zu 10,0 m gepflanzt werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2 Öffentliche Flächen

3.2.1 Freiflächengestaltung am Mittelweg auf den Flächen „A“

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „A“ ist der Bestand an kleinkronigen Obstbäumen zu erhalten und zu dauerhaft zu pflegen.

Es sind 5 Stück hochstämmige mittelwüchsige Laubbäume gemäß der anliegenden Pflanzliste anzupflanzen.

Zusätzlich sind ellipsenförmige, geschlossen bepflanzte Gehölzgruppen aus Schlehen oder Wildrosen mit einer Mindestgröße von jeweils 15 m² anzulegen. Dabei sind jeweils mindestens drei Gehölzgruppen auf den nördlich und südlich der Verkehrsfläche gelegenen Grünflächen anzupflanzen.

Im Übrigen ist die öffentliche Grünfläche als Rasen bzw. Wiese anzulegen oder mit bodendeckenden Stauden zu bepflanzen.

3.2.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „B“ (Siedlungsrandeingrünung)

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „B“ sind durchgängig zweireihige Hecken aus standorttypischen Wildobst-Sträuchern anzulegen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand soll 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m zwischen den Pflanzen einer Reihe betragen; die Gehölze sollen im versetzten Raster angepflanzt werden.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

3.2.3 Freiflächengestaltung entlang des Kettiger Baches auf Fläche „C“

Die öffentliche Grünfläche „C“ dient der Renaturierung eines Abschnitts des Kettiger Baches und der Entwicklung eines naturnahen Gewässerumfelds mit Möglichkeiten für Spiel, Erholung und Naturerleben.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitt hat ein naturnaher Rückbau des Kettiger Baches zu erfolgen. Hierzu ist die Verrohrung des Bachlaufs in dem gekennzeichneten Gewässerabschnitt zu entfernen und ein möglichst flaches, unregelmäßig gestaltetes Querprofil herzustellen. Die Gewässerufer sind initial mit Gehölzgruppen aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern gemäß der anliegenden Pflanzliste sowie mit Röhrichtgewächsen zu bepflanzen.

Im Übrigen ist die öffentliche Grünfläche „C“ als extensiv zu pflegende Rasenfläche bzw. Wiesenfläche anzulegen und mit Gehölzgruppen aus standorttypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereiche ist der Baumbestand zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig ist die Anlage eines geschlossenen Rückhaltebeckens. Außerdem sind die Anlage eines Brückenbauwerks und die Ausstattung der Grünfläche mit Sitzgelegenheiten, Fußwegen, Tischen etc. in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde gestattet. Ansonsten dürfen Baulichkeiten aller Art nicht errichtet werden.

Hinweis:

Hinsichtlich der Ausführung und Gestaltung des naturnahen Gewässerrückbaus einschließlich der öffentlichen Grünfläche hat eine Fach-/Detailplanung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu erfolgen.

3.2.4 Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser „D“

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben.

Die Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen. Die nicht unmittelbar für die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen bzw. Gehölzflächen anzulegen.

Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

3.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen auf privaten Flächen

3.3.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „E“ (Siedlungsrandeingrünung)

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „E“ sind durchgängig zweireihige Hecken aus standorttypischen Wildobst-Sträuchern anzulegen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand soll 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m zwischen den Pflanzen einer Reihe betragen; die Gehölze sollen im versetzten Raster angepflanzt werden.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

3.3.2 Entwicklung einer strukturierten Randeingrünung auf der Fläche „F“

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche „F“ gilt die Festsetzung 3.3.1. Zusätzlich kann der Gehölzbestand aus Laubgehölzen erhalten und in die Pflanzung integriert werden.

3.3.3 Freiflächengestaltung, Anteilsbepflanzung im Wohngebiet

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Bei Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße von mind. 300 m² gelten zusätzlich folgende Vorgaben: Pro angefangene 200 m² nicht versiegelte bzw. unbefestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und drei standorttypischen Sträuchern. Sofern der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Gebäudefassade mindestens 5 m beträgt, ist dabei mindestens ein Obst- oder Laubbaum II. Ordnung im Vorgartenbereich anzupflanzen.

Für diese Mindestbepflanzungen sind die Vorgaben gemäß der beigefügten Pflanzliste zu beachten.

Anlagen für die ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung (Grasmulden, Flachwasser-teiche u.ä.) sind zulässig.

3.4 Zuordnungsfestsetzung

§ 9 Abs. 1a BauGB

Folgende Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff in den Naturhaushalt zugeordnet:

- Öffentliche Grünflächen einschließlich renaturiertem Bachlauf mit 2.761 ökologischen Wertpunkten zu 100 % den öffentlichen Parkplätzen, Mülltonnenabstellplätzen, Spielplatz, Wirtschaftswegen, öffentlichen Verkehrsflächen
- Private Grünflächen mit 153 ökologischen Wertpunkten zu 100 % den privaten Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet 1

Folgende Ausgleichsfläche außerhalb des Baugebietes sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB dem Eingriff in den Naturhaushalt aus privater und öffentlicher Bautätigkeit zugeordnet:

- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes im bewerteten Umfang von 21.048 ökologischen Wertpunkten (= Hinweis 4.1) → zu 100%

Die jeweiligen Anteile an den zugeordneten Sammelkompensationsmaßnahmen verteilen sich wie folgt:

- Eingriffswert aus den privaten Bauflächen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 mit 17.090 ökologischen Wertpunkten = ca. 81,25 %
- Eingriffswert der öffentlichen Verkehrsflächen mit 3.945 ökologischen Wertpunkten = ca. 18,75 %

Hinweis:

Die Ortsgemeinde Kettig kann zur Deckung ihres Aufwandes für die Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag geltend machen. Grundlage hierfür bilden obige Zuordnungsfestsetzung, die §§ 135a - 135c BauGB und die „Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB der Ortsgemeinde Kettig“.

4 Hinweise

4.1 Externe Kompensationsfläche

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 21.048 m² aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet.

Im Bereich der „Thürer Wiesen“ werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt:

- Freistellung des Geländes
- extensive Ganzjahresbeweidung (bevorzugt mit Wasserbüffeln)
- maschinelle Mahd von Teilflächen
- Neuanlage/-modellierung von Stillgewässern (bei Bedarf)
- Anbringung von Nisthilfen (bei Bedarf)

Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines Feuchtgebietes.

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und der Ortsgemeinde Urmitz geschlossen worden, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt (§ 1a Abs. 3. Satz 4 BauGB).

4.2 Hinweise zum Artenschutz

- Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

- Abzubrechende Gebäude (hier: Gartenhütten) sind auf einen etwaigen Besatz mit besonders geschützten Arten zu überprüfen. Die Überprüfung hat jeweils unmittelbar vor Arbeiten, die zu einer Zerstörung von Lebensstätten führen könnten, zu erfolgen.

Im Bedarfsfall sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuleiten, mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen. Bei einem Besatzbefund kann u. U. eine Rettungsumsiedlung unter fachkundiger Aufsicht vorgenommen werden. Auf die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen.

- Vorgaben für die Außenbeleuchtung: Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung sind bezüglich Anzahl, Höhe und Ausrichtung auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und sind (durch Blendkappen, Begrenzung der Leuchtaufneigung o.ä.) so abzuschirmen, dass der Lichtfall auf das Baugebiet begrenzt bleibt.

Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen.

Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und möglichst geringem Blaulichtanteil (z.B. durch Einsatz von Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED) für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Es sollen vollständig gekapselte Leuchtengehäuse verwendet werden, welche kein Licht nach oben emittieren. Dadurch können kollisionsgefährdende Situationen für Fledermäuse durch beleuchtungsbedingte Anlockung nachtaktiver Insekten vermieden werden.

- Anbringen von künstlichen Nisthilfen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten innerhalb des Ufergehölzsaums entlang des Kettiger Bachs auf den Grundstücken

- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 190/9
- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 130/4
- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 192/1
- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 196/3
- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 207/1
- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 209/4

Im Bereich des Ufergehölzsaums auf den genannten Grundstücken sind folgende Nisthilfen anzubringen:

- insgesamt 5 Nisthilfen für Höhlenbrüter aus Holzbeton (Dabei sind verschiedene Typen mit Einfluglöchern von 28 mm bis 45 mm Durchmesser zu verwenden.)
- insgesamt 5 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter aus Holzbeton

Die Nisthilfen sind an geeigneten Standorten in mind. 2,5 Metern Höhe bevorzugt in Ausrichtung Osten oder Südosten anzubringen.

Der Abstand zwischen Nisthilfen gleichen Typs soll mind. 8 m betragen.

Die Maßnahme ist bereits vor Umsetzung der Rodungsarbeiten im geplanten Baugebiet zu realisieren.

Die Nisthilfen sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

- Anbringen von künstlichen Fledermaus-Quartieren innerhalb des Ufergehölzsaums entlang des Kettiger Bachs auf den Grundstücken

- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 190/9
- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 130/4
- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 192/1
- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 196/3
- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 207/1
- Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück 209/4

Im Bereich des Ufergehölzsaums auf den genannten Grundstücken sind folgende künstliche Fledermaus-Quartiere anzubringen:

- insgesamt 3 geschlossene Fledermaushöhlen
- insgesamt 3 Fledermaus-Flach-/Spaltenkästen

Die Quartiere sind an geeigneten Standorten mit freiem Anflug in etwa 3 bis 5 Metern Höhe anzubringen.

Die Maßnahme ist bereits vor Umsetzung der Rodungsarbeiten im geplanten Baugebiet zu realisieren.

Die Fledermaus-Quartiere sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Verbandsgemeinde Weißenthurm und der Ortsgemeinde Urmitz geschlossen worden, aus welcher hervorgeht, dass die Verbandsgemeinde die entsprechenden Flächen bereitstellt (§ 1a Abs. 3. Satz 4 BauGB).

4.3 Archäologie

Das Plangebiet wird von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Im Plangebiet sind daher zur Klärung der archäologischen Situation nach den Rodungsarbeiten und im Vorfeld der Erschließungsarbeiten Sondagen durchzuführen. Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Die Baubeginnsanzeige gilt ausdrücklich auch für private Bauvorhaben.

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten.

4.4 Baugrund und Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Bereiches indem ein erhöhtes Radonpotential von 51,9 bekannt ist. Laut Empfehlung des Landesamtes für Umwelt sind bei einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Hinweise für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention sind beim Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) erhältlich.

4.6 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

4.7 Starkregenvorsorge

Der Westen des Plangebietes liegt innerhalb eines potenziell überflutungsgefährdeten Bereiches entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen.

Entsprechende Vorsorgemaßnahmen, wie z.B. die Höhenplanung der Gebäude nicht unterhalb der Straßenoberfläche sollten berücksichtigt werden.

4.8 Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4.9 Nutzung regenerativer Energien

Gebäude sollen zur besseren Nutzung von Sonnenenergie mit dem First in Ost-West-Richtung errichtet werden. Darüber hinaus wird die Nutzung von regenerativen Energien zur Wärmege-
winnung empfohlen.

4.10 Gebäudegestaltung

Doppelhäuser sollen in Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Traufhöhe einander angepasst werden.

4.11 Brandschutz

Innerhalb des Plangebietes steht eine Löschwasserlieferleistung von 800 l/min über zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist, ist dieser von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

4.12 Schutzstreifen zur Hochspannungsleitung

Im Baugenehmigungsverfahren sollen Bauanträge auf Grundstücken, die innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung liegen, dem betroffenen Leitungsbetreiber (Deutsche Bahn AG) vorgelegt werden. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die nach Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind (z.B. Gartenhäuser).

4.13 Bergwerksrechte

Das Plangebiet „Im Pfräder“ liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hannibal“ und „Erwinus“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.

4.14 Wasserwirtschaft

- Durch das Plangebiet verläuft der Kettiger Bach (Gewässer III. Ordnung). Das Errichten baulicher Anlagen und Geländeänderungen aller Art innerhalb eines Abstandes von 10 m zur Uferlinie und dem verrohrten Abschnitt des Gewässers bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 31 LWG.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar am Kettiger Bach wird auf die Notwendigkeit der Prüfung einer Realisierung von Maßnahmen für eine Löschwasserrückhaltung hingewiesen, siehe auch „Leitfaden Brandschadensfälle – Vorsorge – Bewältigung – Nachsorge“ des Umweltministeriums Rheinland-Pfalz vom Januar 2017. Sofern Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung innerhalb des 10 m Bereiches zur Uferlinie des Kettiger Baches umgesetzt werden sollen, bedürfen diese einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Kettig, 06.01.2023



Ortsgemeinde Kettig

Peter Moskopp
Ortsbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 03.02.2023 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weibenthurm (Nr. 05/2023).



Verbandsgemeindeverwaltung
Weibenthurm

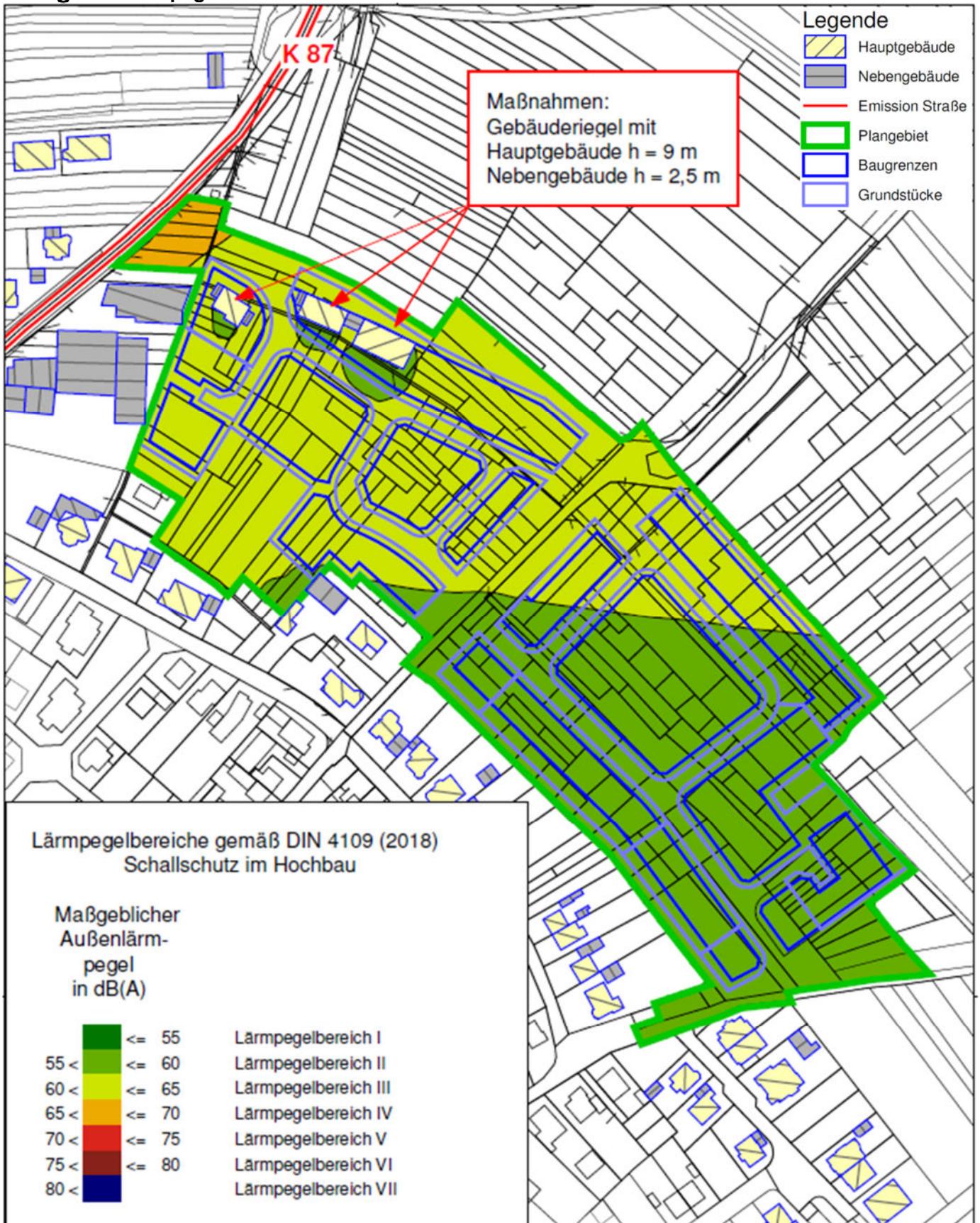
Tb 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:

Kathrin Schmidt

Anlage 1 Pflanzenliste

Verwendungsbereiche		Privaten Grundstücksflächen (Festsetzung 3.3.3)	Pflanzgebiete Grünflächen „A“	Initialpflanzungen am Bach- ufer (Grünfläche „C“)	Pflanzgebiete Randeingrünung Grünflächen „B“, „E“, „F“	sonnig	halbschattig	schattig	B I.=Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister
Zu pflanzende Art									
Acer campestre	Feld-Ahorn	x				x	x	x	B II. /He
Alnus glutinosa	Schwarzerle			x					B I.
Carpinus betulus	Hainbuche	x				x	x	x	B II./He
Cornus mas	Kornelkirsche	x			x	x	x		Str
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x				x	x	x	Str
Corylus avellana	Haselnuss	x			x	x	x		Str
Corylus colurna	Baum-Hasel	x				x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	x			x	x	x		Str
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn	x	x			x	x		B II.
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	x			x	x	x		B II./Str
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn		x			x	(x)		B II
Frangula alnus	Faulbaum	x		x	x	x	x		Str
Fraxinus excelsior	Esche			x		x	x		B I.
Fraxinus ornus	Manna-Esche		x			x	(x)		B II.
Ligustrum vulgare	Liguster	x			x	x	x		Str
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x		x	x	(x)	x	(x)	Str
Pyrus calleryana	Stadtbirne	x				x	x		B II.
Pyrus communis	Wildbirne	x				x	x		B II./He
Pyrus malus	Wildapfel	x					(x)		B II./He
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x				x	x		B II./He
Prunus padus	Trauben-Kirsche			x					B II./Str
Prunus spinosa	Schwarzdorn(Schlehe)		x		x	x	x		Str.
Rubus idaeus	Himbeere	x			x	x	x		Str
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	x			x		x	x	Str
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x			x		x	x	Str
Rosa canina	Hunds-Rose	x	x		x	x	(x)		Str
Rosa rugosa	Apfel-Rose		x			x	x		Str
Rubus idaeus	Himbeere	x			x	x	x		Str
Salix alba	Silber-Weide			x					B I.
Salix aurita	Öhrchen-Weide								Str
Salix caprea	Sal-Weide	x		x		x	x		Str
Salix cinerea	Grau-Weide			x		x	x		Str.
Salix fragilis	Bruch-Weide			x		x	x	x	B II. /Str
Salix viminalis	Korb-Weide			x		x	(x)		Str
Sambucus nigra	Schw. Holunder	x		x	x	x	(x)		Str
Sorbus aucuparia	Eberesche	x				x	x		B II./He
Sorbus serotina	Späte Vogelbeere		x			x	(x)		B II.
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere		x			x	(x)		B II.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	x		x	x	x	x	(x)	Str
Obstbäume:									
Malus domestica ssp.	Apfel in Sorten	x			x	x	x		Obstbaum
Pyrus communis ssp.	Birne in Sorten	x			x	x	x		Obstbaum
Prunus avium ssp.	Kirsche in Sorten	x			x	x	x		Obstbaum
Prunus domestica ssp.	Hauszwetschge in Sorten	x	x		x	x	x		Obstbaum

Anlage 2: Lärmpegelbereiche



(ohne Maßstab) (Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Bebauungsplan „Im Pfräder“ der Ortsgemeinde Kettig - Berechnung der aktuellen Verkehrsräusche auf das Plangebiet Anhang 10, Stand 11.04.2018)