

Ortsgemeinde Gackebach  
Verbandsgemeinde Montabaur  
Westerwaldkreis

Bebauungsplan

## **'Am Friedhof'**

### **Begründung zum Satzungsbe- schluss**

### **Textliche Festsetzungen**

Stand:

Oktober 2022



artec

ingenieurgesellschaft mbh  
Hoenbergstraße 6  
65555 Limburg  
T. 06431 / 98 70 0 - F. 06431 / 98 70 70  
eMail info@artec-ingenieure.de

## Inhaltsverzeichnis

A	Städtebaulicher Teil	1
1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	1
2	Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung / Naturschutz	2
3	Lage und Abgrenzung des Gebietes	9
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	11
5	Planinhalt und Festsetzungen	12
6	Landschaftsplanung und Artenschutz / Forstwirtschaftliche Belange	13
7	Infrastruktur	16
8	Immissionsschutz	19
B	Textliche Festsetzungen	22
1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB i. V. mit §§ 1-23 BauNVO)	22
2	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 (1) und (6) LBauO)	26
3	Grünordnerische Maßnahmen	28
4	Hinweise	29

### Anlage:

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung „Am Friedhof“ Gackebach, Normec-Uppenkamp im März 2022

Schallimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung „Am Friedhof“ Gackebach, Normec-Uppenkamp im Juli 2022

Plankarte

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Gebietes <sup>1</sup>	9
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	11
Abbildung 3: Darstellung der vorhandenen Gehölzflächen	13
Abbildung 4: Darstellung der Gemeindewaldabteilungen	14
Abbildung 5: Nachweis der Wendeanlage	16
Abbildung 6: Prinzipskizze maßgebende untere Bezugspunkte	23
Abbildung 7: Lageskizze zur Identifikation der beiden von Windwurfgefahr betroffenen Wohnbaugrundstücke	31

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Übersicht der Flurstücke im Baugebiet	10
--	----

„Landespflegerischer Fachbeitrag“ und „Vorprüfung zum Artenschutz“ wurde bearbeitet unter Mitarbeit von:



Karlheinz Witt

Dipl.-Ing. Landespflege

Bartelstraße 3 – 65558 Lohrheim

T. 06430.91023 – M. 0163.5929334

eMail post@FLP-WITT.de - www.FLP-WITT.de

---

<sup>1</sup> Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

## **A Städtebaulicher Teil**

---

### **1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Im Jahre 2019 fasste die Ortsgemeinde Gackenbach den Aufstellungsbeschluss zur Erschließung eines kleinen, bedarfsgerechten Wohnbaugebietes. Dieses soll am südöstlichen Ortsrand, im Bereich des Friedhofes entstehen.

Auf einer Fläche von rund 2,5 Hektar ist ein allgemeines Wohngebiet mit 28 Baugrundstücken geplant.

Aktuell besitzt die Gemeinde keine eigenen Baugrundstücke mehr. In der Ortslage gibt es Baulücken. Diese Parzellen befinden sich jedoch in Privatbesitz und werden aktuell nicht vermarktet. Gebäude, die über einen längeren Zeitraum leer stehen, sind nicht vorhanden. Möglichkeiten der Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung sind nicht gegeben.

Zuletzt wurde vor 5 Jahren das Gebiet „Unter dem Wasem“ durch die Ortsgemeinde entwickelt. Das Gebiet ist zwischenzeitlich voll bebaut. Es besteht in der Gemeinde nach wie vor eine hohe Nachfrage nach geeignetem Bauland. Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass unmittelbar nach der Entwicklung des Gebietes alle Wohnbaugrundstücke an junge, ortsansässige Familien vermarktet werden können.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Anschluss der neuen Erschließung an die Kreisstraße K172. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an bestehende Leitungsnetze gewährleistet. Eine Vorflut befindet sich südlich des Projektareales.

Die Paragraphen § 13a und 13b des Baugesetzbuches bieten aufgrund der Größe des Plangebietes die Möglichkeit, das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

## **2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung / Naturschutz**

### Allgemeines

Der Bundestag hat am 04.05.2017 das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ beschlossen. Dieses wurde am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet und am 13.05.2017 in Kraft gesetzt.

U. a. wurde durch diese Regelung auch die Bestimmung des § 13b ins Baugesetzbuch eingeführt. Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Damit wurde das beschleunigte Bebauungsplanverfahren auf Ortsrandlagen ausgeweitet. Zuletzt wurde § 13b des Baugesetzbuches im Juni 2021 geändert. Die bis daher geltenden Fristen wurden aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage an Wohnbauland ausgeweitet. Die Kommunen erhalten damit ein bewährtes Planungsinstrumentarium zur Wohnbaulandmobilisierung. Das Instrument kommt in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar sind – und nur dann. Bei der Bauleitplanung fordert das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Träger der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssen. Es wurden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, gilt uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden (Auszug aus der Bundestagsbegründung).

Für diese Planbereiche sind also Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zulässig, d. h. ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem

Flächennutzungsplan. Sie können dabei isoliert oder auch im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

#### Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang

Wie bereits ausgeführt, entfällt bei der Anwendung des § 13b BauGB durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB die Umweltprüfung sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Dies entbindet die planende Gemeinde jedoch nicht davon, die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Der Umstand, dass § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung unter den dort genannten Voraussetzungen vom Verfahrensbestandteil der Umweltprüfung befreit, entbindet die Gemeinde nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB hat die planende Gemeinde auch im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Die Ermittlungs- und Bewertungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Planungsvorhabens entfällt insbesondere nicht aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, der in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB (= Satz 5 in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetzesfassung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Diese Regelung befreit die Gemeinde nur von der Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB. Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot. Diese Anforderungen an die Abwägung sowie (im Vorfeld) an die Ermittlung gelten auch unabhängig davon, ob eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) vorgenommen werden muss oder diese im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB entfällt.

Die im Verfahren erforderlichen Betrachtungen im Bereich des Natur- und Artenschutzes sind den Unterlagen beigelegt.

#### Anwendungsvoraussetzungen

In Betracht kommen Plangebiete, durch die Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden sollen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

#### Hier:

Das Plangebiet „Am Friedhof“ schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Gackebach an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde unstreitig vor dem 31.12.2022 gefasst und das Verfahren wird voraussichtlich vor dem 31.12.2024 mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.

#### Weitere Voraussetzungen: Gebietsgröße

Positive Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ist es, dass bestimmte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche bestimmen.

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 muss gemäß § 13b BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen muss begründet werden.

Bei der Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB handelt es sich ausschließlich um den Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Ermittlung des Umfangs erfolgt durch die nach § 19 Abs. 1-3 BauNVO festzusetzende Grundflächenzahl und die dadurch konkretisierte Grundfläche. Nicht dazu gerechnet werden die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Flächen für Straßen, Fußwege und sonstige Erschließungseinrichtungen.

#### Hier:

Das Plangebiet (allgemeines Wohngebiet) umfasst rund 2,5 Hektar. Davon entfallen circa 21.960 m<sup>2</sup> auf die Baugrundstücke und 2.830m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen. Die zulässige Grundflächenzahl wird im Sinne einer Eingriffsminimierung auf 0,3 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet überschläglich  $21.960 \text{ m}^2 \times 0,3 = 6.588 \text{ m}^2$ , also weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, beträgt.

Negative Voraussetzungen: Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung/ Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ferner dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- Richtlinie und von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Hier:

Aufgrund der Lage des Baugebietes ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH – Flächen oder Vogelschutzgebieten.

Weitere Voraussetzungen: Fehlendes Innenentwicklungspotenzial/ Nachweis der Baulandnachfrage

Als ungeschriebene Tatbestandsvoraussetzung ist zu prüfen, ob die Innenentwicklungspotentiale der planenden Kommune ausgeschöpft oder nicht generierbar sind, da der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB dargestellt, uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren gilt. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Hier:

Die Ortsgemeinde Gackenbach verfügt selbst nicht mehr über freie Bauplätze.

Auch findet sich wenig leerstehende Bausubstanz, da die meisten der freiwerdenden Gebäude an Folgenutzer veräußert, saniert und wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Nennenswerte Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen aufgrund der Größe und des Zuschnitts der meisten vorhandenen Baugrundstücke in der Ortslage nicht.



Im Jahre 2018 – vor dem Hintergrund des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – wurde das Baulückenkataster in der Ortsgemeinde ausgewertet. Insgesamt befanden sich in der Ortslage von Gackebach noch 18 private Bauplätze, deren Eigentümer zwecks Verwendung ihres Grundstückes angeschrieben wurden. Sechs Grundstückseigentümer haben Verkaufsbereitschaft signalisiert, zehn Grundstückseigentümer wollen ihre Grundstücke derzeit nicht veräußern. Von zwei Grundstückseigentümern gab es keine Rückmeldung.

Auch aktuell (April 2022) verfügt die Ortsgemeinde über keine eigenen Bauplätze. In der Ortslage gibt es keinen Leerstand. Seit der Erhebung im Jahre 2018 wurden einige dieser Baulücken geschlossen und auch Grundstücke bebaut, die seinerzeit nicht als Bauplatz identifiziert wurden. Insofern fand eine Nachverdichtung statt. Von den im Jahr 2018 freien voll erschlossenen Grundstücken sind aktuell 14 noch unbebaut.

Andererseits besteht ein erheblicher Nachfragedruck. Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass unmittelbar nach der Entwicklung des Gebietes alle Wohnbaugrundstücke an junge, ortsansässige Familien vermarktet werden können.

Ansonsten kommt es zu Abwanderungen in die Nachbargemeinden.

Dementsprechend ist für die notwendige und angemessene Eigenentwicklung der Kommune die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes zwingend erforderlich.

### Ergebnis

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB vorliegen.

## **Rechtsfolgen**

### Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Hier:

Da die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung sich in der Regel positiv auf den Planungsprozess auswirkt, wird das Verfahren zwar grundsätzlich nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde nicht verzichtet.

Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung

§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB bestimmt, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren: In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Diese Regelung soll dahingehend ergänzt werden, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB 35 abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§§ 13b i.V.m.13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erklärt diese für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen auch für das beschleunigte Verfahren für anwendbar. Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB), werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das beschleunigte Verfahren; auch die von diesem Verfahren erfassten Bebauungspläne, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Hier:

Unter Anwendung des §§ 13b i.V.m.13a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Erleichterungen hinsichtlich des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Hier:

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur aus dem Jahr 2001 weist Teilflächen des Projektareales als „Entwicklungsbereich“ der Ortslage Gackenbach aus. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Berichtigung.

Nähere Erläuterungen zum Verfahren werden im weiteren Text (Kapitel 4: Übergeordnete Planungsvorgaben) gegeben.

### Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich, der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahme betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichsverpflichtung. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden, kleinräumigen Bebauungspläne zu erreichen. Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten.

#### Hier:

Aufgrund der Größe des Plangebietes gilt der Eingriff in Natur- und Landschaft als zulässig. Auf die Bilanzierung des Ausgleiches und die Kompensation des Eingriffs wird verzichtet.

### 3 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu überplanende Gebiet umfasst rund 2,5 Hektar im Bereich der eigentlichen Neubaugebietes sowie weitere 0,34 Hektar im Bereich der Erweiterung der Regenrückhaltung (siehe hierzu Kapitel 7: Infrastruktur).

Nördlich schließt die geplante Wohnbebauung an die Kreisstraße K172, westlich an vorhandene Bebauung (Baugebiet „Unter dem Wasem“) an.

An das Gebiet grenzt unmittelbar der Gackenbacher Friedhof mit der zugehörigen Trauerhalle.

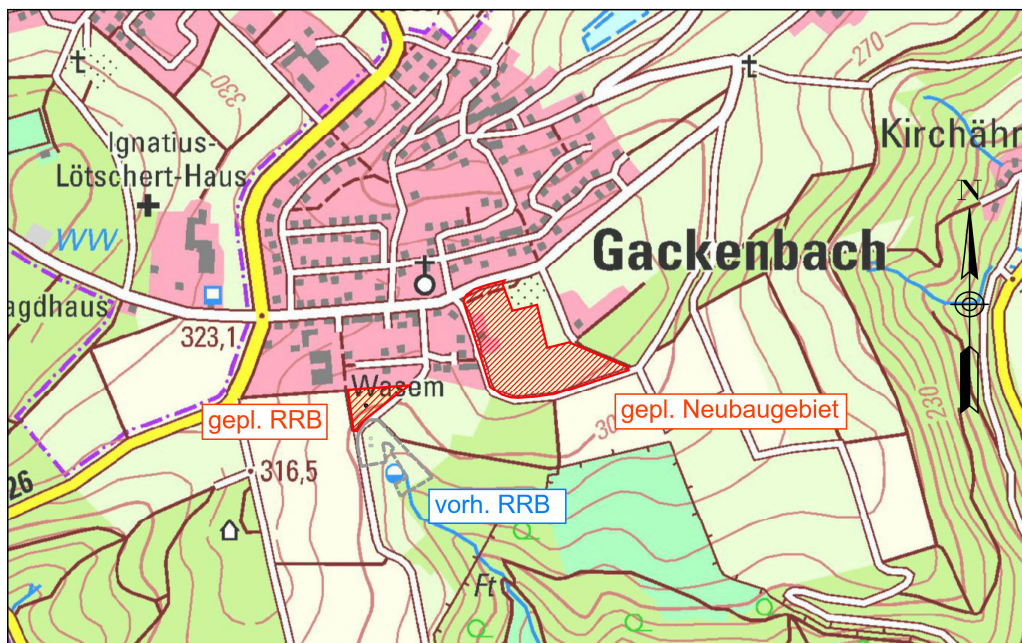


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Gebietes (ohne Maßstab)

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Pferdezuchtbetrieb.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Gackebach	1	187/1	
		187/3	
	3	20	
	3	12	

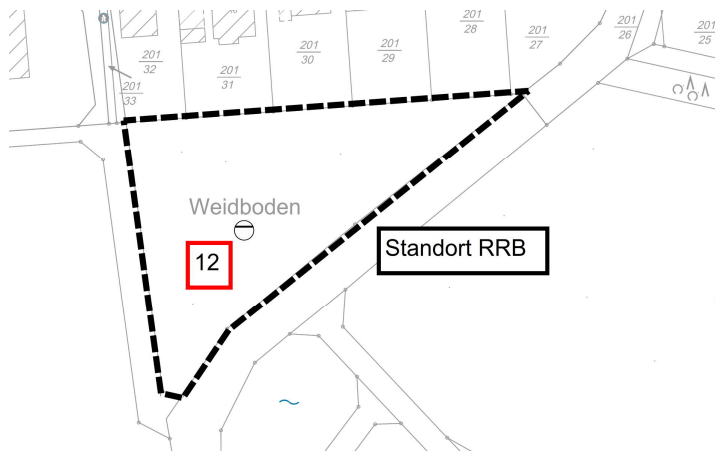
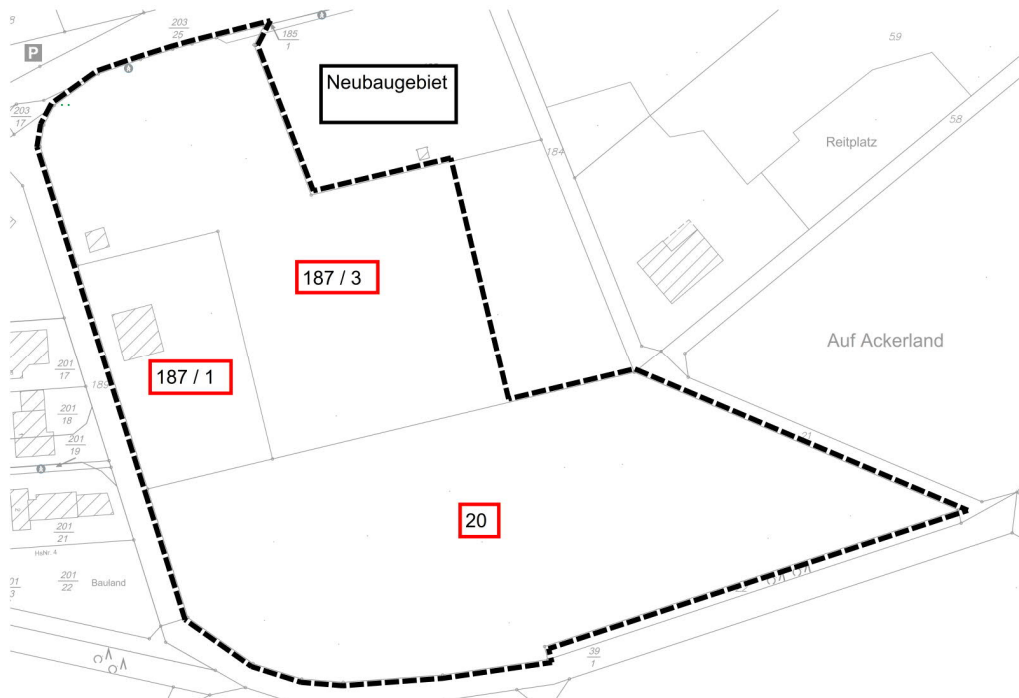


Tabelle 1: Übersicht der Flurstücke im Baugebiet

## 4 Übergeordnete Planungsvorgaben

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur aus dem Jahr 2001 weist Teilflächen des Projektareales als „Entwicklungsbereich“ der Ortslage Gackebach aus. Eine verbindliche Ausweisung als „geplante Wohnbachfläche“ im Sinne der BauNVO ist nicht dargestellt.

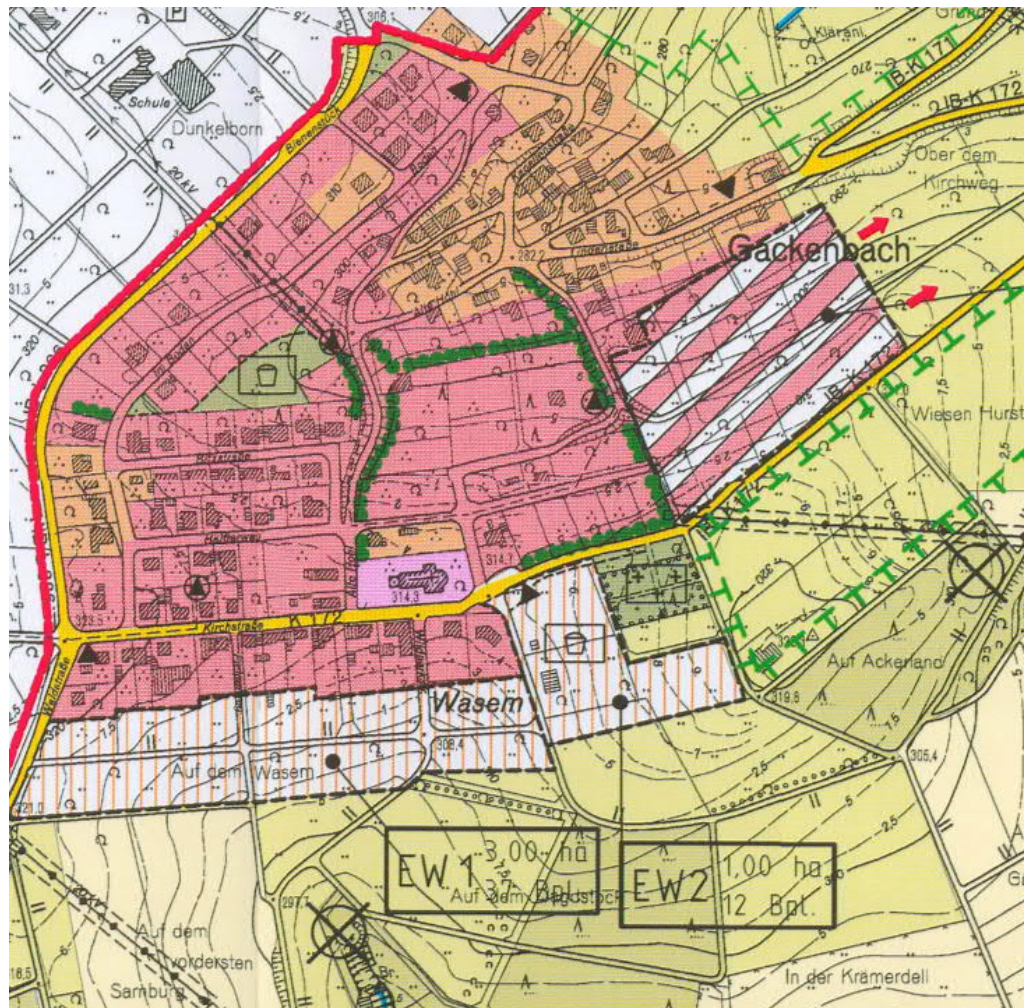


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemarkung Gackebach (ohne Maßstab)

Durch die Einführung des § 13b ins Baugesetzbuch bedarf es für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ aber keiner Änderung des Flächennutzungsplans mehr. Denn gemäß §§ 13b Satz 2 i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes

nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist gegeben. Teile des Plangebiets sind generell als Entwicklungsbereich gekennzeichnet. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Ortslage an. Bei der geringen Größe von 2,5 ha ist die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde nicht beeinträchtigt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll deshalb im Rahmen der Fortschreibung der Unterlage zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgelegt. Insgesamt gibt es 28 Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 520 m<sup>2</sup> und 2.825<sup>2</sup> m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung der neueren Ortslage. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3, die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Im Gebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bebauung zulässig. Die Firsthöhe der Gebäude wird, in Abhängigkeit der Dachform, auf 8,0 bis 10,0 m begrenzt.

In Kombination mit der Grundstücksgröße ermöglichen die Festsetzungen die Schaffung von großzügigem Wohnraum. Die Gestaltung der einzelnen Hausobjekte wird nicht eingeschränkt. Die Bebauung ist ortstypisch nicht verdichtet und in ihrer Höhe begrenzt.

---

<sup>2</sup> Es handelt sich um die Parzelle 187/1. Dieses Flurstück befindet sich in Privatbesitz. Der Eigentümer beabsichtigt die Parzelle bei tatsächlicher Bebauung nach Bedarf weiter zu teilen.

## 6 Landschaftsplanung und Artenschutz / Forstwirtschaftliche Belange

### Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Den Unterlagen sind zwei Fachgutachten zur Landschaftsplanung und zum Artenschutz beigelegt.

Die Ortslage Gackebach liegt in der Großlandschaft Westerwald, genauer im Naturpark Nassau. In der umgebenden Landschaft sind wenige kleinflächige Naturschutzgebiete vorhanden. Diese sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura 2000) kommen im Untersuchungsraum nicht vor. Im Wirkraum des Vorhabens sind keine Flächen im Biotopkataster des Landes erfasst.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Beim überwiegenden Teil handelt es sich um eine Fettweide mit intensiver Pferdebeweidung.

Auf der Fläche befinden sich Obstbäume. Am westlichen Wirtschaftsweg und entlang der K 172 wachsen Laubbäume und Sträucher.

Auf den Erhalt der vorhandenen Gehölze wird bewusst verzichtet. Zum Teil sind diese nicht standortheimisch. Ein Erhalt schränkt die Nutzung der Wohnbaugrundstücke stark ein.

Unter Anwendung des §13 b BauGB ist die Gemeinde nicht zur Kompensation verpflichtet.

Trotzdem wird als Ausgleich je Grundstück die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt.

Zum Außenbereich hin ist das Plangebiet durch vorhandene Gehölzpflanzungen im Süden und im Südosten abgegrenzt.

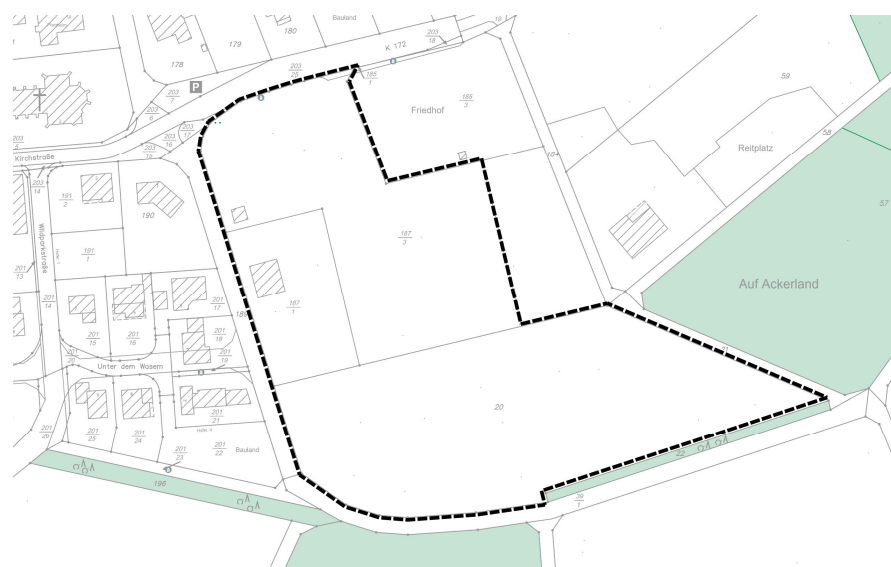


Abbildung 3: Darstellung der vorhandenen Gehölzflächen als Ortsrandeinfriedung (ohne Maßstab)



Besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht ermittelt. Besonders und streng geschützte Tierarten hingegen sind im Untersuchungsgebiet anzunehmen. Für diese ist das Plangebiet aber nicht essenziell.

Notwendige Baufeldfreiräumungen für das Baugebiet, die Kanalleitung und das RRB erfolgen zum Schutz der Tierwelt, zwischen dem 01.10. und dem 28.02. Zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern im Baubereich werden bei Bedarf Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 bzw. DIN 18.920 vorgesehen.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben zu erwarten.

Ebenfalls sind aus Artenschutzgründen keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### Forstwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet grenzt östlich an die Gemeindewaldabteilung Gackenbach Abt. 7c1 und südlich an die Gemeindewaldabteilung Gackenbach Abt. 7 b1.



Abbildung 4: Darstellung der Gemeindewaldabteilungen (ohne Maßstab;  
Quelle: Schreiben Forstamt Neuhäusel vom 22.05.2022)

Grundsätzlich wird ein Abstandsrichtwert von 30 m zwischen Wald und Bebauung empfohlen. Dieser Abstandsrichtwert ist im vorliegenden Fall nicht eingehalten. Bauungen in Waldrandnähe sind i. d. Regel immer mit einer erhöhten Verkehrssicherung und mit Bewirtschaftungshindernissen für den Waldeigentümer verbunden. Bei Einhaltung aller Eigentümerpflichten kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Sturmereignissen mit einem erhöhten Gefahrenpotenzial für Leib und Leben sowie für Gebäude gerechnet werden muss.

#### Gemeindewaldabteilung 7b1:

Die Gemeindewaldabteilung 7b1 grenzt südlich an das Plangebiet an. Es handelt sich um einen artenreichen jungen Waldbestand. Die Gemeinde verpflichtet sich, im Bereich des Abstandsrichtwertes einen gestuften Waldrand in einer Tiefe von 30 m zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

#### Gemeindewaldabteilung 7c1:

Dieser Bereich grenzt östlich an das geplante Baugebiet. Es handelt sich um einen 56-jährigen Douglasienbestand, der eine auch über 40,0 m hinausgehende Baumhöhe erreichen kann. Eine komplette Waldrandgestaltung lässt sich nicht umsetzen, ohne die Gefahr einzugehen, diesen Bestand schwer zu schädigen, bis hin zum kompletten Verlust. Der Bestand weist einen größeren Pflegerückstand auf und dadurch ist die Bestands- und Einzelbaumstabilität sehr gering. Ein starker Eingriff in den Randbereich dieses sehr windexponierten Bestandes ist daher nicht zielführend. Zunächst muss in mehreren Eingriffen/Durchforstungen in den beiden kommenden Jahrzehnten die Einzelbaumstabilität erhöht und im Randbereich sehr behutsam einzelbaumweise eingegriffen werden.

Die Gemeinde verpflichtet sich, im Bereich des Abstandsrichtwertes einen gestuften Waldrand in einer Tiefe von 30 m langfristig zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Für die beiden angrenzenden Baugrundstücke wird eine Haftungsausschlusserklärung vereinbart. Die Haftungsausschlusserklärung regelt zivilrechtliche Fragen zwischen der Gemeinde als Waldeigentümer und zukünftigen Eigentümer des Baugrundstückes.

Zusätzlich wird den zukünftigen Eigentümern der beiden betroffenen Baugrundstücke empfohlen, im Rahmen der Bebauung geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz z. B. in Form eines verstärkten Dachstuhles zu ergreifen

## 7 Infrastruktur

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung des Neubaugebietes an die Kirchstraße (Kreisstraße K172). Die neue Einmündung liegt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Innerhalb des Gebietes erhält die Haupteerschließung eine Regelbreite von 6,50m.

Es sind 2 Wendeanlagen vorgesehen.

Die „nördliche Wendeanlage“ wird als Wendeanlage für PKW ausgeführt. Letztlich dient diese zur Erschließung dreier Grundstücke. Die Straßenbreite wird im Bereich des Stiches auf 5,50m reduziert.

Südlich des Friedhofes wird eine weitere Wendeanlage notwendig. Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung ist diese auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug bemessen. Die Straßenbreite wird auf 6,50m festgesetzt

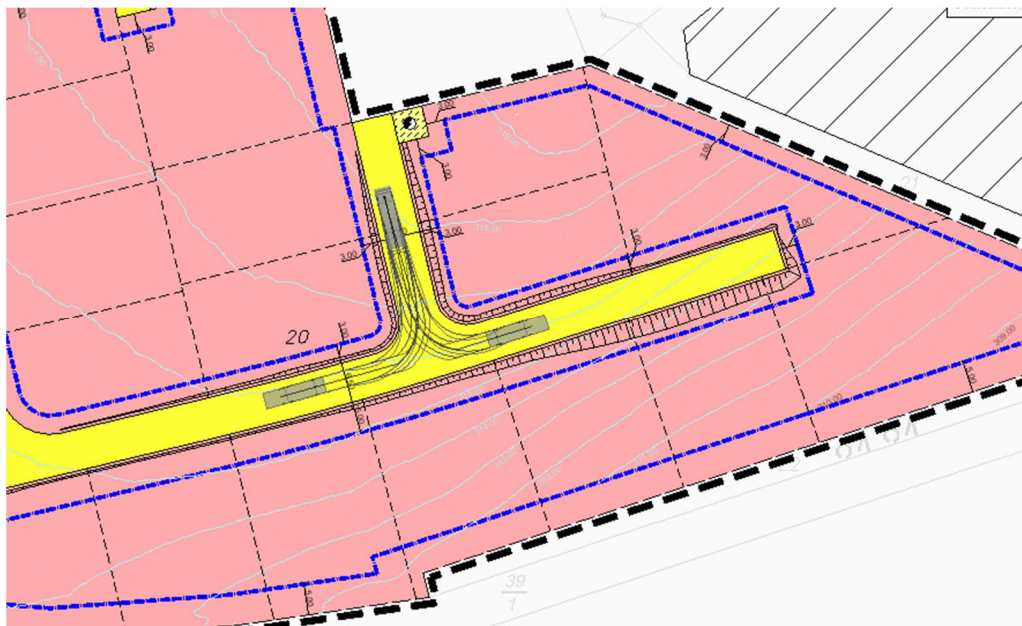


Abbildung 5: Nachweis der südlichen Wendeanlage für 3-achsiges Müllfahrzeug mittels Schleppkurve (ohne Maßstab)

Im Geltungsbereich werden zwei Fußwege festgesetzt. Am nördlichen Rand befindet sich schon heute parallel zur Kreisstraße ein Weg als fußläufige Verbindung der Ortslage mit dem Friedhof. Dieser Weg wird im Rahmen des Bebauungsplanes neu geordnet. Im Süden des Baugebie-

tes wird ein neuer Fußweg als Verbindung zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Wegen festgesetzt. Dieser Weg dient gleichzeitig als Trasse für die geplante Ver- und Entsorgung.

### **Wasserversorgung**

Zur Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist eine Stichleitung innerhalb der Straßenparzelle geplant. Die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz erfolgt im Bereich der Kirchstraße. Im Rahmen der späteren Fachplanung wird auch die Löschwasserbevorratung näher betrachtet. Es ist eine Versorgung aus dem örtlichen Netz mit 800 l/min über einen Zeitraum von 2,0 h vorgesehen. Hydranten werden gemäß anerkannten Regeln der Technik im Gebiet verteilt.

### **Abwasserentsorgung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser wird an eine bestehende Abwasserpumpstation im Bereich der Wildparkstraße angebunden. Die Pumpstation fördert das Abwasser auf einen Zulaufsammler der Gruppenkläranlage Gelbachtal.

Das Niederschlagswasser wird einem bestehenden Regenrückhaltebecken im Bereich eines südlich gelegenen Vorfluters, dem Gossengraben, zugeführt. Das offene Erdbecken wurde vor circa 5 Jahren im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Unter dem Wasem“ errichtet.

Durch das Vorhaben kommt es zur Vergrößerung der an das Becken angeschlossenen Flächen. Das Beckenvolumen muss erhöht werden.

Die Vergrößerung erfolgt

- durch Vertiefung der Beckensohle des vorhandenen Beckens.
- durch Anlage eines zusätzlichen Rückhaltevolumens auf einem Flurstück nördlich des vorhandenen Beckens.

Während die Fläche des vorhandenen Beckens Bestandteil des Bebauungsplanes „Unter dem Wasem“ ist, wird für die vorgesehenen Vergrößerung des Beckens die erforderliche Fläche in den Bebauungsplan „Am Friedhof“ integriert. Auch hier wird das Rückhaltevolumen als offenes Erdbecken ausgebildet. Um das Becken in Natur und Landschaft optimal zu integrieren, sind flach auslaufende Böschungen geplant. Im Wesentlichen wird das Einstauvolumen durch Abgrabungen erzielt.

Nähere Einzelheiten zur Bemessung und Auslegung des Beckens bleiben der Fachplanung vorbehalten.

### **Versorgung des Gebietes mit Elektrizität**

In Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber wird innerhalb des Geltungsbereiches zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität eine Fläche zur Errichtung einer Transformatorenstation berücksichtigt. Die Fläche geht später in das Eigentum des Netzbetreibers über.

Stromzuführung zur Station eine Dienstbarkeit für das nördlich der Station gelegene gemeindeeigene Flurstück (heute ein Teil von 187/3) erforderlich wird.

## 8 Immissionsschutz

### Landwirtschaftlicher Betrieb:

Östlich des Plangebietes, in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Aus der Nutzung kann sich ein Konfliktpotenzial „Geruch und Lärm“ ergeben. Die vorliegende Planung wurde durch das Gutachterbüro Normec-Uppenkamp bewertet. Im Nachfolgenden werden die beiden Gutachten<sup>3</sup> zum Immissionsschutz kurz zusammengefasst.

#### Schallschutz:

Der Mindestabstand zwischen dem Geltungsbereich des Plangebietes und der nächstgelegenen Quelle in Form eines Pferdestalles beträgt ca. 20 m.

Zur Sicherstellung eines konfliktfreien Nebeneinanders zwischen dem Pferdezuchtbetrieb und der geplanten Wohnbebauung wurden im Rahmen der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ die im Zusammenhang mit der Tierhaltung zu erwartenden Geräuschemissionen im Plangebiet beurteilt. Grundlage der Beurteilung bilden die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Im landwirtschaftlichen Betrieb werden im Nebenerwerb Pferde gehalten. Relevante Geräuscheinwirkungen werden üblicherweise durch den Betrieb von Lkw und Pkw zum An- und Abtransport von Pferden sowie durch die Anlieferung von Futter und die Abholung von Mist erzeugt. Darüber hinaus werden Emissionen durch Betrieb von Radladern o. ä. zum innerbetrieblichen Transport von Futter und Mist sowie bei Be- und Entladung von Lkw und landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen erzeugt. Durch die Tiere selbst werden in der Regel keine beurteilungsrelevanten Geräusche imitiert. Nach Inaugenscheinnahme der Gegebenheiten vor Ort, erfolgen die Fahrbewegungen im Zusammenhang mit der Fütterung sowie die Mistlagerung im westlichen Teil des Grundstücks. Östlich der Gebäude, direkt an der Zufahrt, stehen Pferde transporter sowie Ackerbaugeräte.

Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen im Umfeld erfolgt nach den Vorgaben der TA Lärm. Die Beurteilung erfolgt für den Tageszeitraum (06:00 – 22:00 Uhr), eine nachzeitliche Nutzung ist nicht gegeben.

---

<sup>3</sup> Geruchsmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung „Am Friedhof“ Gackenbach, Normec-Uppenkamp im März 2022

Schallmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung „Am Friedhof“ Gackenbach, Normec-Uppenkamp im Juli 2022

Im gesamten Plangebiet wird der Orientierungswert nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für den Tageszeitraum von 55 dB(A) nicht erreicht wird.

Aufgrund der auf den Tageszeitraum beschränkten Nutzung wirken somit auf das Plangebiet keine unzulässig hohen Geräuschimmissionen ein.

Umgekehrt führt das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu keiner Einschränkung. Aus schalltechnischer Sicht ist somit ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gegeben.

Geruchsimmission:

Für die Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden im genehmigten Bestand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 2 % und 12 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen demnach teilweise oberhalb des Immissionswertes gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 für Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete (Immissionswert IW = 10 %).

Im vorliegenden Fall grenzt das geplante Wohngebiet an den Außenbereich (Gemengelage). Gemäß Anhang 7, Nr. 3.1 Absatz 5 (TA Luft 2021) können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete beträgt 10 %. Der Immissionswert für den Außenbereich (Regelfall) beträgt 20 %. Bei Annahme eines Zwischenwertes von maximal 12 % sind damit nicht zwingend Konflikte mit den Vorgaben der TA Luft 2021 zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Für die Pferdezucht liegt kein Antrag auf Erweiterung vor. Generell muss für die Pferdezucht von einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten durch das Plangebiet ausgegangen werden, da das Plangebiet die der Pferdezucht nächstgelegene Wohnbebauung markiert.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Betreiber der Pferdezucht daher zu ihren konkreten, noch nicht beantragten Erweiterungsabsichten befragt. Im Rahmen der Befragung während eines Ortstermins gaben die Betreiber der Pferdezucht an, dass sie keine Erweiterung der bestehenden Pferdezucht planen. Eine Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen zur Existenzsicherung ist ohnehin nicht gegeben, da der Betrieb im Nebenerwerb betrieben wird. Durch die Umsetzung des Plangebietes ist kein Konflikt hinsichtlich potenzieller Erweiterungsoptionen erkennbar.

Eine Bebauung und Überplanung bis unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen hätte zu gegenseitigen Beeinträchtigung führen können. Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung sicherzustellen, wurde ein Grenzabstand – entsprechend den Ergebnissen der Geruchsmissionsprognose – vorgesehen.

### **Kreisstraße K172:**

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Ortsgemeinde Gackebach im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich Vorsorge gegen schädliche Umwelteinflüsse zu treffen. Dazu zählt auch der Schutz vor Lärm aus dem Verkehr der benachbarten Kreisstraße.

Der Verkehr auf der Kreisstraße K172 wird mit 366 KFZ/24h angegeben. Die Kreisstraße K172 verbindet die Ortsgemeinde mit der Gelbachtalstraße, der L313 bzw. L325. Die Kreisstraße hat nur eine untergeordnete Funktion im überörtlichen Straßennetz. In der Region sind keine Entwicklungen erkennbar, die in den nächsten Jahren auf eine Zunahme des Verkehrs im Bereich der Kreisstraße hindeuten würden.

Auch die geplante Erschließung mit circa 28 Bauplätzen ist keine maßgebende Zunahme des Fahrzeugverkehrs zu erwarten.

Angesichts der geringen Verkehrsmengen werden weitere lärmtechnische Untersuchungen daher nicht für erforderlich erachtet.



## **B Textliche Festsetzungen**

---

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB i. V. mit §§ 1-23 BauNVO)**

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **Zulässigkeit und Ausnahmen (§9 (1) Nr. 1 BauGB + §4 BauNVO)**

Für den Geltungsbereich wird festgelegt:

zulässig sind:

- Wohngebäude
- die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 festgesetzt.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

### Dachform

Es sind alle Dachformen zulässig, bei einer Dachneigung von 0 bis 48 Grad.

### Gebäudehöhe (GH)

1. Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dächern von 0 – 15 Grad wird auf maximal 8,00 m festgelegt.
2. Die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad wird festgesetzt auf:
  - maximal 8,50 m bei Pultdächern
  - maximal 10,00 m bei sonstigen Dachformen

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

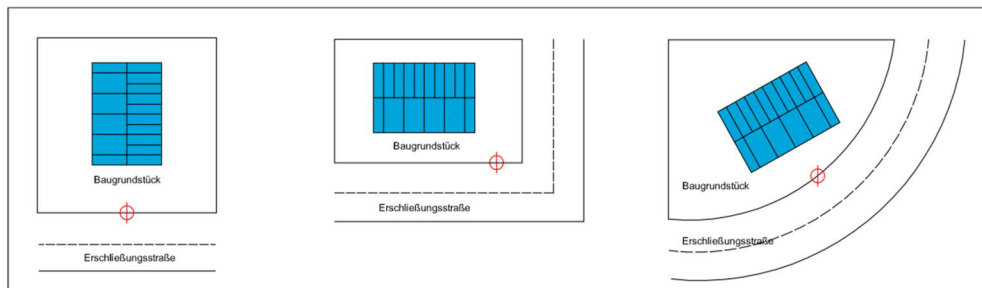


Abbildung 6: Prinzipskizze maßgebende untere Bezugspunkte

Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der aufsteigenden Außenwand (Oberkante Attika) um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,0 m zulässig.

### **Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

### **Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

1. Garagen und Carports (geschlossene und auch nur einseitig geschlossene) sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch im Bereich der straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand von Garagen, geschlossenen und auch nur einseitig geschlossenen Carports sowie von Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss 5,0 m betragen. Bei den vorgesehenen Straßenstichen beträgt der Abstand der Garagen- bzw. Carportseitenwand zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,00 m.

Vollständig offene Carports sind auch im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

### **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im WA auf max. 2 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

### **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen werden für das Gebiet gemäß Plandarstellung festgesetzt.

Straßenverkehrsflächen erhalten eine Regelbreite von 6,50m bzw. 5,50m Parallel zur Kreisstraße K172 wird ein Fußweg mit einer Breite von 2,25 m festgesetzt.

Als fußläufige Verbindung zum angrenzenden Wirtschaftswegenetz wird ein 5,0m breiter Fußweg im Süden des Projektareals festgesetzt. Der Weg dient gleichzeitig als Trasse zur Ver- und Entsorgung.

### **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 21 und 26 BauGB)**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wirtschaftswege) erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

### **Flächen für die Versorgung mit Elektrizität (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Zur Errichtung einer Transformatorenstation zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber eine Fläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

## **2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 (1) und (6) LBauO)**

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)**

#### Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Metalleindeckungen verwendet werden; zulässig sind jedoch - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung.

### **Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

#### Einfriedungen

Unter Einfriedung versteht man eine Anlage an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren. Hecken, Zäune, Mauern sowie Mauern mit aufgesetzten Zäunen fallen unter Einfriedungen.

1. Offene<sup>4</sup> Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Offene und geschlossene Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

---

<sup>4</sup> Als offene Einfriedungen werden blick-, licht- und luftdurchlässige Einfriedungen bezeichnet.

2. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung an den öffentlichen Straßen und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus sowie die natürliche Geländeoberfläche an den sonstigen Grundstücksgrenzen.
3. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Einfriedung.

### Abgrabungen und Aufschüttungen

1. Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

### Stützmauern

Eine Stützwand (bei entsprechender Bauweise Stützmauer) ist ein Bauwerk, das zur Sicherung von Einschnitts- und Dammböschungen, also dem Abfangen der dahinter anstehenden Erdmassen, dient.

1. Stützmauern sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
2. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauer an den öffentlichen Straßen und Verkehrsflächen ist die Straßenoberkante nach der Herstellung des endgültigen Straßenoberbaus sowie die natürliche Geländeoberfläche an den sonstigen Grundstücksgrenzen.
3. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Stützmauer.

### Einfriedungen auf Stützmauern

1. Eine Kombination aus Stützmauer und Einfriedung angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
2. Eine Kombination aus Stützmauer und offener bzw. geschlossener Einfriedung an den sonstigen Grundstücksgrenzen ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### 3 Grünordnerische Maßnahmen

Je Grundstück wird die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt.

#### Pflanzliste

##### *Obstbäume wie*

- Äpfel, unempfindliche und frostharte Sorten wie Apfel von Croncels, Boikenapfel, Goldparmäne, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm
- Birnen, unempfindliche und frostharte Sorten wie Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte
- Süßkirschen

##### *Einheimische Laubbaumarten wie:*

###### *Bäume 1. Ordnung:*

- Bergahorn
- Spitzahorn
- Stieleiche

###### *Bäume 2. Ordnung*

- Hainbuche
- Eberesche
- Feldahorn
- Vogelbeere
- Vogelkirsche
- Wildobstarten

## 4 Hinweise

### Baumschutz:

Bei den Versorgungstrassen muss der Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu beachten.

### Archäologie:

Der Planbereich ist als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung des durch die Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen.

Es besteht Anzeige-, Erhaltungs-, und Ablieferungspflicht gemäß §16-21 DSchG RLP.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Generaldirektion 2 Wochen im Vorlauf zu informieren.

Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an:

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie/ Außenstelle Koblenz  
landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de  
oder telefonisch: 0261 - 6675 3000

### Hofbefestigungen:

Es wird empfohlen Stellplätze, Terrassen, Zufahrten und Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Fugenpflaster, wassergebundene Decke o. ä.) herzustellen.



### Zisternen:

Empfohlen wird das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zur Substitution von Grundwasser zu nutzen. Pro 1 m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche werden 30 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 5 m<sup>3</sup> vorgeschlagen.

Brauchwassernutzungsanlagen können nicht vorgeschrieben werden. Ihre Errichtung wird aber ebenfalls empfohlen. Die einschlägigen Normen sowie die Meldepflicht bei den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt sind hierbei zu beachten.

### Maßnahmen zum Bodenschutz:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (wie z. B. DIN 19731 und der DIN 18915) zu beachten.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist zu vermeiden. Unnötige Bodenumlagerungen sind ebenfalls zu vermeiden.

(Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden).

### Baugrund:

Die Anforderungen der einschlägigen DIN Normen an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Diese sollten auch Aussagen zu eventuellen Bodenbelastungen oder Schadstoffen beinhalten.

Bei Eingriffen in den Lastabtragungsbereich bzw. die Böschungsflächen der Straßen sind entsprechende Vorkehrungen/ Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

#### Stellplätze:

Hinsichtlich der Zahl an notwendigen Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der OG Gackebach in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### Maßnahmen am benachbarten Gemeindewald:

Gemeindewaldabteilung Gackebach 7b1:

Die Ortsgemeinde Gackebach verpflichtet sich zur Entwicklung und dauerhaften Pflege eines gestuften Waldrandes in einer Tiefe von 30 m im Bereich der geplanten Bebauung.

Gemeindewaldabteilung 7c1:

Die Gemeinde verpflichtet sich, im Bereich des Abstandsrichtwertes, einen gestuften Waldrand in einer Tiefe von 30 m langfristig zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Für die beiden angrenzenden Baugrundstücke wird eine Haftungsausschlusserklärung vereinbart.

#### Maßnahmen gegen mögliche Windwurfgefahr in Waldnähe:

Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) wird empfohlen, auf den beiden Nachbargrundstücken zur Gemeindewaldsektion 7c1 die Gebäude durch bauliche Maßnahmen (verstärkter Dachstuhl) zu schützen.

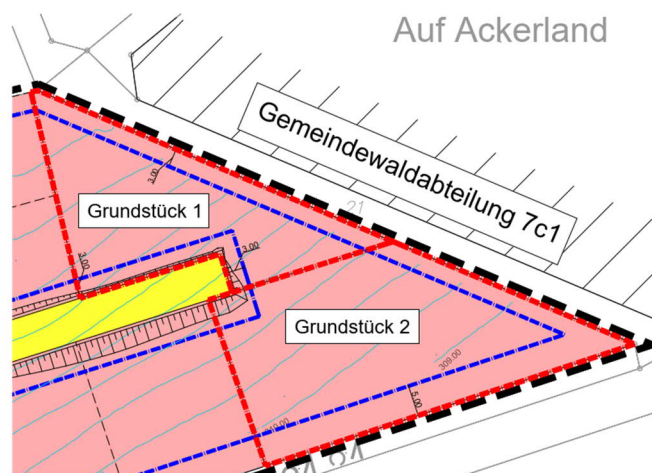


Abbildung 7: Lageskizze zur Identifikation der beiden von Windwurfgefahr betroffenen Wohnbaugrundstücke