

Ortsgemeinde Trassem

Bebauungsplan „Perdenbacher Gewann II“



Begründung

Ausfertigung



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

Im Auftrag der
Ortsgemeinde Trassem
Perl, im Juli 2021

INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER

Hauptsitz:
Im Gewerbpark 5
66687 Wadern
Tel. +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830

Büroniederlassungen
Am Dreiländereck 9
66706 Perl
Tel. +49 6867 560600
Fax +49 6867 5610336

Kochstraße 13
54290 Trar
Tel. +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Ingenieurbüro P & P GmbH
Geschäftsführer:
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)



Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung/Stadtplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination

Ortsgemeinde Trarass

**Bebauungsplan
„Perdenbacher Gewinn II“**

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss	4
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich.....	5
3. Bestandsbeschreibung	6
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung.....	7
5. Verfahrensart.....	7
6. Planerische und rechtliche Vorgaben.....	8
6.1 Flächennutzungsplanung.....	9
6.2. Bedarfsnachweis.....	10
7. Natur- und Artenschutz	10
8. Städtebauliches Konzept	11
9. Planerische Grundsätze.....	12
9.1 Art der baulichen Nutzung	12
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	13
9.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	14
9.2.3 Zahl der Vollgeschosse	14
9.2.4 Gebäudehöhen	14
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
9.3.1 Bauweise	18
9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	18
9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	18
9.5. Nebenanlagen.....	19
9.6. Flächen für Garagen und Carports	19
9.7. Verkehrsflächen	20
9.8. Führung von Versorgungsleitungen.....	20
9.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz	20
9.10. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	21
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzenbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.....	22
10.1. Bepflanzung der Baugrundstücke.....	22
10.2. Abgrenzung zur offenen Feldflur	22
11. Entwässerung und Wasserwirtschaft	22

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 Abs. LBauO – Örtliche Bauvorschriften	23
12.1. Dachgestaltung	23
12.1.1. Dachforme und Dachneigungen:.....	23
12.1.2. Dachaufbauten.....	24
12.2. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge	24
13. Nachrichtliche Darstellungen	24
14. Hinweise und Empfehlungen	24
15. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit.....	28
16. Auswirkungen der Planung	28
17. Verzeichnisse	30
17.1 Abbildungen	30

Anlagen:

Anlage 1

Ingenieurbüro Paulus & Partner: Ortsgemeinde Trassem, Bebauungsplan „Perdenbacher Gewann II“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Wadern im März 2021.

Anlage 2

Accon GmbH: Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Perdenbacher Gewann II“ in Trassem, Bericht-Nr. ACB-0321-9458/02, Greifenberg, 12.03.2021

Begründung gem. § 9 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Trassem profitiert wie die gesamte Verbandsgemeinde Saarburg von der geringen Entfernung zum Mittelzentrum Saarburg, zum Oberzentrum Trier sowie zum Wirtschaftsstandort Luxemburg. Durch diese Nähe entstehen positive Wanderungsgewinne für die Ortsgemeinde, welche sich in einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland widerspiegeln. Zusätzlich ist die gesamte Region ein touristisch breit aufgestellter Standort mit positiven Nebeneffekten auch im Wohnungsmarkt. Trassem ist ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland sowohl seitens der Bürger als auch seitens potentieller Neubürger der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Trassem hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 27.11.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Perdenbacher Gewann II“ gefasst. In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper wird im nördlichen Bereich der Ortslage ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert. Der Planbereich ist ca. 5,1 ha groß, davon werden ca. 2,6 ha als Wohnbauflächen entwickelt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Trassem gedeckt und der bestehende mittelfristige Bedarf bereitgestellt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Trassem und umfasst Flur 3 in der Perdenbacher Gewann.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 5,1 ha überplant.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Perdenbacher Gewann II" (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Osten: durch die Bundesstraße B407,
- Süden: durch Wohnbauflächen (Baugebiet Perdenbacher Gewann)
- Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Perdenbacher Gewann II“ befindet sich nördlich der bestehenden Ortslage von Trassem.



Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasisViewer RLP.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt sich der Planbereich nördlich an das bestehende Baugebiet „Perdenbacher Gewann“ an.

Die Verkehrsanbindung des Gebietes „Perdenbacher Gewann II“ an das überörtliche Netz erfolgt durch Anbindung an die B 407 (neue Linksabbiegespur); über diese Straße sowie die Straße „Im Bachberg“, erfolgt zudem die Anbindung an das Ortsnetz.

Die Topographie des Planbereichs ist in westliche Richtung fallend; das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 10 %.

Aktuell wird der Planbereich im Wesentlichen von Ackerfläche eingenommen. Dabei unterliegt die gesamte Fläche einer regelmäßigen Nutzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer.

Die Bodensituation betreffend, handelt es sich augenscheinlich um gewachsenen Boden.

Westlich schließen sich in einer Entfernung von >30m zu den geplanten Baufenstern Waldflächen an.

Südlich schließt sich der Planbereich bestehenden Bebauungsstrukturen an, in denen die Wohnnutzung vorherrscht. Bei der Bebauung handelt es sich in der Regel um eine ein- bis zweischossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Gewerbliche, emissionsrelevante Nutzungen sind nicht vorhanden.

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Die Ortsgemeinde Trassem liegt in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, im Landkreis Trier-Saarburg.

Durch die unmittelbare Nähe zum Mittelzentrum Saarburg, dem Oberzentrum Trier und dem Wirtschaftsstandort Luxemburg verzeichnet die Ortsgemeinde, wie andere Gemeinden der Verbandsgemeinde, eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland.

Die Ortsgemeinde verfügt in der Ortslage nur über eine sehr geringe Zahl von Baugrundstücken, die dem Immobilienmarkt mitunter nicht zur Verfügung stehen.

Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Ortsgemeinde zur Entwicklung des Baugebietes „Perdenbacher Gewann II“ entschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Perdenbacher Gewann II“ wird die örtliche wie überörtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt und ein allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur entwickelt.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Perdenbacher Gewann II“ wird im Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 und § 13a BauGB entwickelt.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 (Aufstellungsbeschluss) der § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan „Perdenbacher Gewann II“ erfüllt diese Voraussetzungen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,1 ha.

Davon werden ca. 9.062m² + 9.873m² + 5.092m² + 2.055m² = 26.082m² als Wohnbaufläche entwickelt.

Die anrechenbare Grundfläche beläuft sich bei einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 auf:

9.062m ² x 0,3 =	2.719m ²
9.873m ² x 0,3 =	2.962m ²
5.092m ² x 0,3 =	1.528m ²
<u>2.054m² x 0,4 =</u>	<u>822m²</u>

Summe 8.031m² < 10.000m².

Weiterhin schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbebauung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt das Plangebiet an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an.

Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleichmaßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplanes „Perdenbacher Gewann II“ gemäß § 13b BauGB erfolgen.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Trassem weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der

Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde Freudenburg zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Trassem entwickelt werden kann.

6.1 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Trassem aus dem Jahre 2003 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Perdenbacher Gewann II“ keine Wohnbauflächen ausgewiesen.

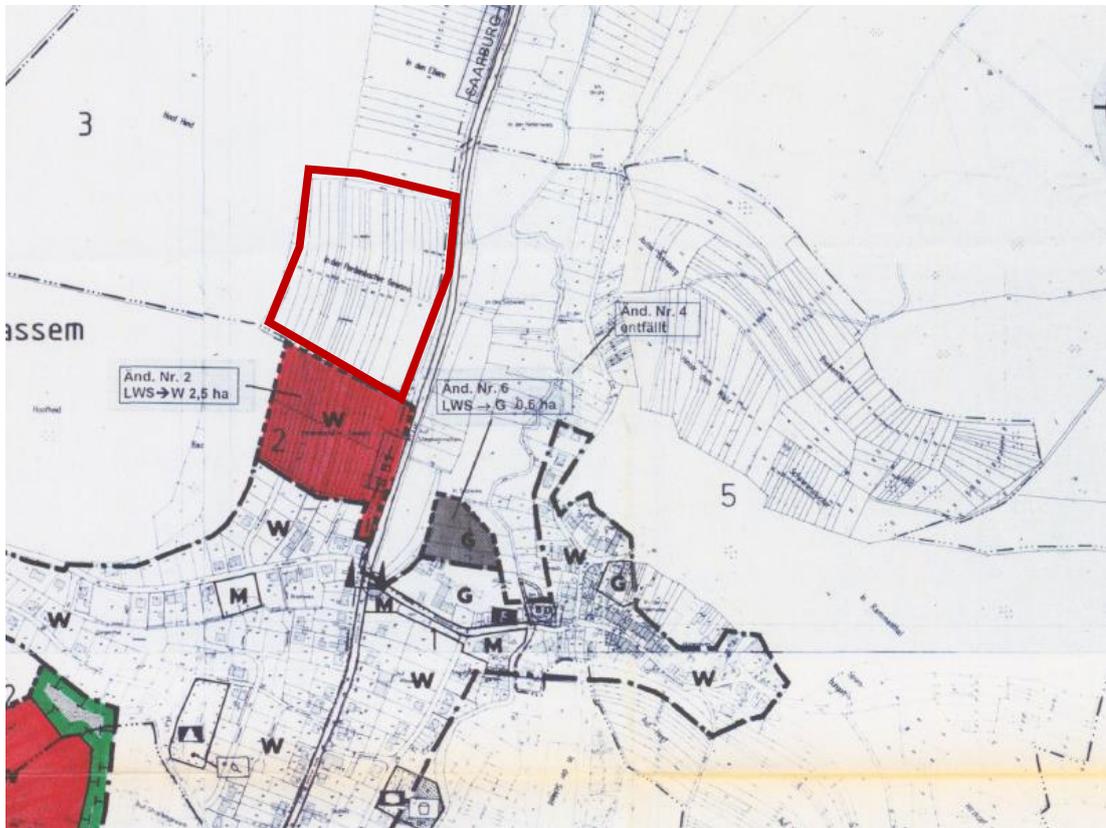


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Auszug Ortsgemeinde Trassem mit Darstellung des Geltungsbereichs „Perdenbacher Gewann II“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Da der Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufgestellt wird, findet § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Halbsatz 3 hier Anwendung; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

6.2. Bedarfsnachweis

Die derzeit unbebauten Grundstücke im Bereich der Ortslage Trassem stehen aufgrund eigentümerspezifischer Sachverhalte für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung oftmals nicht zu Verfügung und können aufgrund von Eigentumsrechten auch nicht verfügbar gemacht werden. Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung des Ortes und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Gemeinde vermittelbare Grundstücke benötigt. In Trassem gibt es eine Vielzahl von Grundstücksanfragen. Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ kompletten Belegung des Baugebiets auszugehen. Die Dimensionierung des Baugebietes (ca. 2,6 ha Wohnbaufläche) ist als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

7. Natur- und Artenschutz

Naturpark Saar-Hunsrück.

Der Bebauungsplan liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des südwestlichen Hunsrücks und des Saartales mit den begleitenden Höhenzügen von der Landesgrenze bis Kanzern. Die Eingriffe ins Landschaftsbild beschränken sich auf einen schwer einsehbaren Bereich, der keine besonderen Erholungsfunktionen aufweist. Durch die Entwicklung des Baugebietes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Schutzzweck des Naturparks.

Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete i. S. d. §§ 23 - 29 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskategorie Natura 2000 sind nicht betroffen. Geprüft wurden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Wasserschutzgebiete.

FFH-Gebiete

Bei der Überprüfung der FFH-Gebiete ist anzumerken, dass sich östlich der B407 das FFH-Gebiet "Serriger Bachtal und Leuk und Saar" (6405-303) befindet, das hier die Leuk und die angrenzenden Talflächen umfasst. Bis auf einen schmalen Streifen mit feuchten Hochstaudenfluren, sind keine wertgebenden Lebensraumtypen in dem betrachteten Teilbereich des FFH-Gebiets zu finden. Dieser Biototyp ist maßgeblich vom Wasserhaushalt und der Flächenbewirtschaftung abhängig - Faktoren also, die durch die vorliegende Planung nicht verändert werden. Im betrachteten Teilbereich fehlen Habitate wertgebender Tierarten - direkte oder indirekte Wirkfaktoren, die sich auf die Leuk als Lebensraum auswirken könnten, sind aufgrund der Entfernung und der bestehenden Barrieren ausgeschlossen. Der Maßnahmenraum, der im Managementplan ausgewiesen ist, sieht eine extensive Beweidung/Bewirtschaftung vor. Diesen Maßnahmen bzw. den damit verbundenen Zielen entgegenstehende Wirkfaktoren sind mit dem geplanten Baugebiet nicht verbunden. Entsprechend entstehen auch keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch das Baugebiet. Auf dieser Grundlage erfolgte die Einschätzung, dass eine gesonderte FFH-Vorprüfung nicht erforderlich ist.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan sieht für den Planbereich erosionsmindernde Maßnahmen, die Entwicklung struktureller Ackergebiete mit Gehölzstrukturen sowie eine Ortsrandbegrünung vor.

Die randlichen Gehölzstrukturen bleiben auch mit Umsetzung der Planung erhalten; eine Grünabgrenzung der Ortslage zur offenen Feldflur in nördliche Richtung wird planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.

Artenschutz

Den Artenschutz betreffend wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 1). Diese kommt zu folgendem Fazit:

Die Ortsgemeinde Trassem plant die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes am nördlichen Ortsrand.

In einem zweistufigen Prozess wurden in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung die planungsrelevanten Arten, die von dem Vorhaben betroffen sein könnten, ermittelt und die Auswirkungen auf die örtliche Population derselben beurteilt.

Die Biotoptypen und Strukturen im Plangebiet sind lediglich für einige wenige weitverbreitete Vogelarten (Finken, Meisen, u. ä.) von Bedeutung und dementsprechend wenig konfliktrichtig. Weitere Arten werden das Plangebiet zwar sporadisch bei der Nahrungssuche anzutreffen sein, essentielle Teillebensräume werden allerdings nicht überplant.

In der Umgebung von Saarburg sind zahlreiche Fledermausarten nachgewiesen. Einige davon können wahrscheinlich auch im Planungsraum angetroffen werden. Allerdings fehlen essentielle Lebensraumstrukturen, weshalb lediglich sporadische Transfer- und opportunistische Jagdflüge zu erwarten sind. Wochenstuben-, Sommer- oder Winterquartiere fehlen im Planungsraum. Potentielle Leitstrukturen, wie der Waldrand im Westen und der Gehölzstreifen im Osten des Plangebietes bleiben erhalten.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-RL oder Europäische Vogelart gem. Art. 1 der VogelSchRL die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Perdenbacher Gewann II“ die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit maßgeblicher Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Diese Bauweise entspricht dem Charakter des angrenzenden Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Trassem.

Des Weiteren sind im östlichen Plangebiet Mehrfamilienhäuser geplant und der südliche Bereich des Bebauungsplans „Perdenbacher Gewann II“ sieht Hausgruppen vor, die als Reihenhäuser realisiert werden können. Diese Maßnahmen werden getroffen, um den Bedarf an Wohnungen optimal abzudecken.

Es werden ca. 30 Baugrundstücke für Einzel -bzw. Doppelhäuser, 4 Baugrundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser und Baugrundstücke für bis zu ca. 9 Reihenhäuser geschaffen, was ca. 100 Wohneinheiten entspricht.

Die Verkehrserschließung schließt sich an die bestehenden Erschließungsstrukturen von Trassem an, d.h. der Planbereich wird verkehrlich über die B 407 an das Gemeindestraßennetz angeschlossen. Dazu erfolgt der Bau einer Linksabbiegespur aus Richtung Ortsmitte kommend. Weiterhin erfolgt die Herstellung einer Anbindung an die Straße „Im Bachberg“.

Die interne Gebietserschließung erfolgt durch die Planstraßen A, B, C, D und E.

9. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen wie Anpflanzen von Gehölzen auf den Baugrundstücken und die Anlage von Grünflächen festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ definiert. Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Begründung:

Um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Entwicklung des Planbereichs zu erreichen und die Wohnfunktion zu stärken, sind die oben stehenden Nutzungsarten zulässig. Die Nutzungsarten entsprechen dem vom städtebaulichen Bestand des Umfeldes vorgegebenen und geprägten Gebietscharakter.

Zur Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung und um eine Zersplitterung des Plangebiets zu verhindern, sind weiterhin die oben benannten Nutzungsarten nicht zulässig.

Es entstehen somit keine erhöhten Emissionen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowie kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der angestrebte ländliche Wohncharakter des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (Trauf (TH)-, First (FH)- bzw. Gebäudehöhe (GH)).

Aufgrund der unterschiedlichen geplanten Bauweisen sowie der topographischen Gegebenheiten (bergseitige/talseitige Bebauung) erfolgt eine Differenzierung der Bebauung in die Teilbereiche WA1, WA2, WA3 und WA4.

Die Festsetzungen dienen der Erzielung des gewünschten Gebietscharakters sowie der Begrenzung des Gebäudevolumens.

9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Obergrenze für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt auf:

- WA1, WA2, WA3: 0,3
- WA4: 0,4

Die Festsetzung der GRZ hat ihre Bedeutung vor allem unter dem verstärkt zu berücksichtigenden Belang des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 5 BauGB.

9.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (gemäß § 20 Abs. 2, 3, 4 BauNVO).

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt auf:

- WA1, WA2, WA3: 0,6
- WA4: 0,8

Begründung GRZ/ GFZ:

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Hinweis: Aufgrund der abschnittweise festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m ist dort das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum möglich.

Begründung:

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine Einpassung der geplanten Neubebauung in die ortstypische Struktur erreicht und einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch maßstabslose Baukörper entgegengewirkt. In Verbindung mit den nachstehend beschriebenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden eine klare Definition der Kubatur von Gebäuden und eine städtebauliche Einpassung des Planbereichs in den Siedlungskörper erzielt.

9.2.4 Gebäudehöhen

Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern sowie die maximale Gebäudehöhe

(GH) bei Flachdächern getroffen; differenziert wird dabei je nach topographischer Lage der Bebauung (bergseitige/ talseitige Bebauung).

Weiterhin werden Festsetzungen zur Höhe der talseitig sichtbaren Wandhöhe (SWH) von Wohngebäuden gemacht.

Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH, GH) ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, auf Höhe Fahrbahn Fertigausbau. Bei Eckgrundstücken gibt es mitunter zwei Grundstücksmittelpunkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Höhenbezugspunkt (siehe Abb. 4). Bei Eckgrundstücken, die lediglich über eine Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sind, ist Bezugspunkt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche, Höhe Endausbau (siehe Abb. 5).

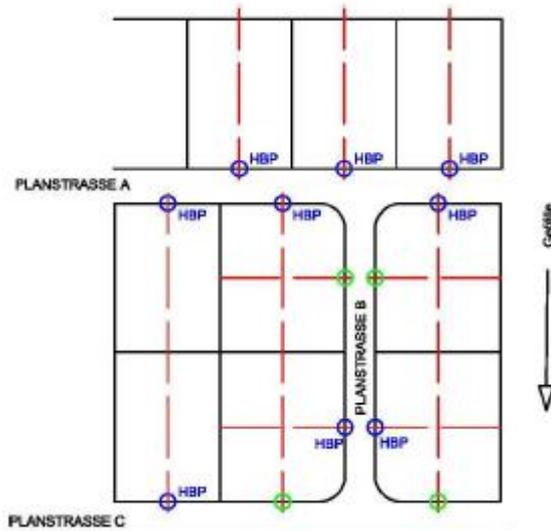


Abbildung 4: Schematische Darstellung der Lage des Höhenbezugspunkts (HBP) für Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe. Bei Eckgrundstücken kommt der grün gezeichnete Punkt nicht zum Tragen.

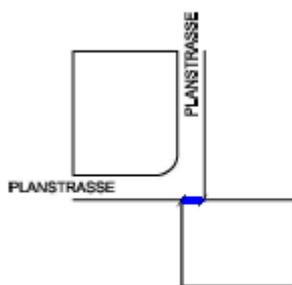


Abbildung 5: Schematische Darstellung der Lage des Höhenbezugspunkts (HBP) bei Eckgrundstücken mit Zufahrtsbereich. Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt auf der an das Baugrundstück angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche (blaue Linie), Höhe Endausbau.

Höhenbezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe (SWH) von Gebäuden ist die Höhe des angelegten Geländes.

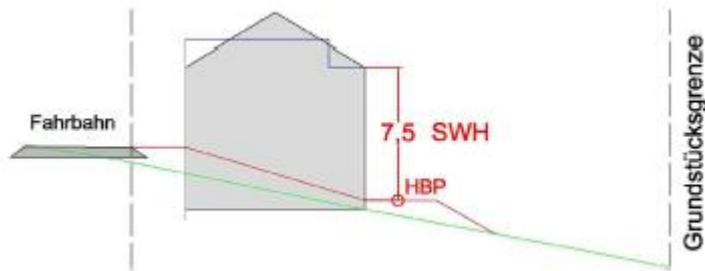


Abbildung 6: Darstellung des Höhenbezugspunkts (HBP) für die sichtbare Wandhöhe (SWH) von Gebäuden (grün: bestehendes Gelände, rot: angelegtes Gelände).

Festgesetzt werden für die jeweiligen Bereiche:

- WA1:
Geneigte Dächer:
 - Maximal zulässige Traufhöhe – TH 6,5 m
 - Maximal zulässige Firsthöhe – FH 10,5 m
Flachdächer:
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe GH1 6,5 m (Oberkante Attika/ Gelände),
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe GH2 9,5 m (Oberste Gebäudekante)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über vorgenannter GH1 straßenseitig um mindestens 2,00 m einzurücken.

- WA2:
Geneigte Dächer:
 - Maximal zulässige Traufhöhe – TH 4,5 m
 - Maximal zulässige Firsthöhe – FH 10,5 m
 - Maximal zulässige sichtbare Wandhöhe – SWH 7,5 m (Ostwand)
Flachdächer:
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe GH1 6,5 m (Oberkante Attika / Geländer),
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe GH2 9,5 m (Oberste Gebäudekante),
 - Maximal zulässige sichtbare Wandhöhe – SWH 7,5 m (Ostwand)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über vorgenannter GH1 straßenseitig um mindestens 2,00 m einzurücken.

- WA3:
Flachdächer:
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe GH1 6,5 m (Oberkante Attika/ Geländer),

- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH2 9,5 m (Oberste Gebäudekante),
- Maximal zulässige sichtbare Wandhöhe – SWH 7,5 m (Ostwand)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über vorgenannter GH1 von allen Seiten um mindestens 2,00 m einzurücken.

- WA4:

Geneigte Dächer:

- Maximal zulässige Traufhöhe – TH 6,5 m
- Maximal zulässige Firsthöhe – FH 10,5 m

Flachdächer:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH1 6,5 m (Oberkante Attika/Geländer),
- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH2 9,5 m (Oberste Gebäudekante)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über vorgenannter GH1 straßenseitig um mindestens 2,00 m einzurücken.

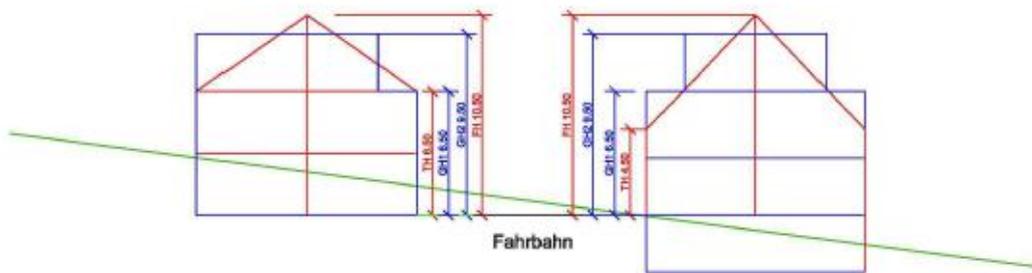


Abbildung 7: Schematische Darstellung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern (rot) bzw. Gebäudehöhen bei Flachdächern (blau). Bestehendes natürliches Gelände (grün).

Bei geneigten Dächern darf die maximale Traufhöhe und bei Flachdächern die untere angegebene Gebäudehöhe auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

Begründung:

Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff Vollgeschoss keine Höhenbegrenzung beinhaltet. Daher wird durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdächern) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante, als Gebäudehöhe bei Flachdächern die oberste Gebäudekante.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

9.3.1 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplans ist die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind räumlich differenziert Einzel- und Doppelhäuser, Einzelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Diese Festsetzungen lehnen sich an die Baustruktur des angrenzenden Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Trassem und dienen somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

Hausformen:

- WA1: zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- WA2: zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- WA3: Zulässig sind Einzelhäuser
- WA4: Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den Anforderungen einer zeitgemäßen Bauweise im ländlichen Raum und gewährleistet gleichzeitig die Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung. Durch die Zulässigkeit unterschiedlicher Gebäudearten wird die Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen ermöglicht.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen können allgemein durch Gebäudeteile von in der Summe nicht mehr als 6,00 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden (Treppenhäuser, Aufzuganlagen u.Ä.). Zu Verkehrsflächen muss dabei ein Mindestabstand von 2,00 m eingehalten werden.

Begründung:

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

- WA1: 2 Wohnungen je Einzelhaus/ 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- WA2: 2 Wohnungen je Einzelhaus/ 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

- WA3: 8 Wohnungen je Einzelhaus
- WA4: 2 Wohnungen je Einzelhaus/ 1 Wohnung je Hausgruppeneinheit

Begründung:

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert. Mehrstöckige, überdimensionale Mehrfamilienhäuser, die mitunter nicht dem Gebietscharakter der umliegenden Bebauung entsprechen, werden vermieden. Jedoch sind Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohnungen im dafür vorgesehenen Bereich (WA3) zulässig, um dem Wohnungsbedarf gerecht zu werden.

Zudem wird durch die Regulierung der Wohnungszahl das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen begrenzt.

9.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Nebenanlagen sind von ihrer Raumwirkung untergeordnet und werden entsprechend auf den gesamten Baugrundstücken zugelassen.

9.6. Flächen für Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gem. § 8 Abs. 9 LBauO.

Vor separaten Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzungen zur Lage von Carports und Garagen wird gewährleistet, dass der Bereich der Hausvorflächen von Bauwerken freigehalten wird und der angestrebte offene Charakter des Siedlungsbereichs erhalten bleibt.

Die Festsetzung des Stauraums dient dazu, den Verkehrsfluss innerhalb des Gebiets nicht durch auf die Straße ragende Kraftfahrzeugteile zu behindern.

9.7. Verkehrsflächen

Zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Verkehrsfläche der Bundesstraße B 407 mit Geh-/Radweg und Linksabbiegespur
- Planstraßen A bis E (innere Erschließungsstraßen)

Zur Sicherung der Erschließung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flurstücke werden die bestehenden Feldwirtschaftswege (FWW) planungsrechtlich gesichert. Weiterhin wird zur Erschließung von Flächen für die Wasserwirtschaft ein entsprechender Wartungsweg angelegt.

Begründung:

Die gewählte Erschließungsstruktur schließt an bestehende Wegestrukturen an und bindet das Plangebiet sinnvoll an die Ortslage von Trassem an.

9.8. Führung von Versorgungsleitungen

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation, Strom, Breitbandanschluss und Ähnlichem sind unterirdisch in den öffentlichen Flächen zu verlegen.

Begründung:

Zur Sicherung des Zugangs zu Leitungen werden diese grundsätzlich im Bereich von öffentlichen Flächen verlegt.

9.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm der Bundesstraße B 407.

Von der Firma Accon GMBH wurde zur Beurteilung des daraus resultierenden Verkehrslärms die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Perdenbacher Gewann II“ erstellt (siehe Anlage 2).

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden auf Grundlage der Untersuchung folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- (1) Die schalltechnische Untersuchung ACB-0321-9458/02 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet:
 - a. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten.

- b. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz (schalltechnischer Nachweis des Punktes 2c für das Bauvorhaben) gewährleistet wird.
- c. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 erfüllen.

Die Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind durch die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung ACB-0321-9458/02 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

- d. Von den genannten Festsetzungen (2a) bis (2c) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

Durch die Festsetzungen wird den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung getragen.

9.10. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 2,00m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Begründung:

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist es zur Anlegung des Straßenkörpers mitunter erforderlich, dass notwendige Böschungen auf angrenzenden privaten Grundstücken zum Liegen kommen und sich Rückenstützen der Verkehrsflächen auf Privatgrund erstrecken. Aus diesem Grund werden die oben beschriebenen Festsetzungen zu den „Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ getroffen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzenbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.1. Bepflanzung der Baugrundstücke

Flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 500m² Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum II. Größenordnung oder 1 Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter dem Punkt „Hinweise und Empfehlungen“).

10.2. Abgrenzung zur offenen Feldflur

In den im Plan dargestellten Flächen E1.1 und E1.2 ist zur Abgrenzung des Plangebiets von nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen eine vierreihige Hecke (Pflanzraster 1,5m x 1,5m) aus einheimischen Sträuchern anzulegen. Dazu sind zu gleichen Teilen folgende Arten zu verwenden:

- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*euonymus europaeus*; v. Str., 60-100cm)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*; v. Str., 60-100cm)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Vibumum opulus*; v. Str., 60-100cm)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicea xylosteum*; v. Str., 60-100cm)
- Haselnuss (*Corylus avellana*; v. Str., 60-100cm)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*; v. Str. 60-100cm)

Die Arten sind jeweils in Gruppen zu je 3 bis 5 Individuen zusammenzufassen. Die Hecke ist freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; ein regelmäßiger Formschnitt ist untersagt. Verluste sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Begründung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die entstehenden unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Planbereichs zum Teil kompensiert.

Die Bepflanzung von einheimischen Pflanzen trägt zur Entwicklung einer regionaltypischen Begrünung bei.

11. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Der Planbereich wird in Trennsystem entwässert.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt innerhalb des Planbereichs über gesonderte Regenwasserkanäle sowie Mulden-Rigolen-Gräben. Die Drosselung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt durch ein im nordöstlichen Planbereich abfließenden Rückhaltebecken (mit Notüberlauf). Dadurch ist

sichergestellt, dass die aus dem Planbereich abfließenden Niederschlagsmengen auf das natürlicherweise aus dem Gebiet abfließende Maß gedrosselt werden.

Die Ableitung des Notüberlaufes erfolgt durch einen Kanal (Durchpressung B 407)/ offene Gräben in den östlich der Bundesstraße B 407 gelegenen Vorfluter die Leuk. Das entsprechende Wasserrecht ist vor Baubeginn zu beantragen.

Rückhaltebecken sind mit Landschaftsrasen einzusäen; die nicht zur unmittelbaren Rückhaltung (RÜB) genutzten Flächen sind durch Einsaat von Landschaftsrasen und Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubböhlzern zu begrünen und zu gestalten.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss der geplanten Schmutzwasserleitung des Baugebietes an die bestehende Schmutzwasserleitung im Perdenbacher Weg und die anschließende Ableitung in die Kläranlage Saarbürg.

Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung/ -ableitung sind zugleich mit dem Ausbau der Erschließungsmaßnahmen herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ist sicherzustellen.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Trennsystems für den Planbereich „Perdenbacher Gewann II“ wird den wasserrechtlichen Anforderungen des Landes Rheinland-Pfalz Rechnung getragen.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 Abs. LBauO – Örtliche Bauvorschriften

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bauweise werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Trassem vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 88 LBauO.

12.1. Dachgestaltung

12.1.1. Dachforme und Dachneigungen:

Innerhalb des Planbereichs sind zulässig:

WA1, WA2, WA4:

- Flachdächer,
- geneigte Dächer, Satteldächer oder ähnliche mit einer Neigung von 25° bis 48°,
- Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 25°, dabei sind versetzte Pultdächer zulässig

WA3:

- Flachdächer

Für den gesamten Planbereich gilt:

- Garagen und bauliche Nebenanlagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei.

12.1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

12.2. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge

Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Zusammenfassung:

Durch die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen aus dem städtebaulichen Kontext wird im Planbereich eine der Quartierstruktur entsprechende Bebauung entwickelt, die sich städtebaulich in diesen einfügt.

Durch die Festsetzungen zur Stellplatzzahl auf den Grundstücken wird einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt und der Verkehrsfluss entsprechend aufrechterhalten.

13. Nachrichtliche Darstellungen

Bauverbotszone gem. § 9 FStrG

Ein Teilabschnitt der B 407 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Bauverbotszone gem. § 9 FStrG ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt; diese gilt ebenfalls für Garagen, Car-Ports, Gartenhäuser, Außenschwimmbäder, Werbeanlagen usw.

14. Hinweise und Empfehlungen

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gem. § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, sofern es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken Zisternen zur Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser anzulegen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100m²

versiegelter Grundstücksfläche 4-5m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung).

Durchführung der Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen sollen im zeitlichen Zusammenhang mit der baulichen Nutzung durchgeführt werden.

Bodenschutz

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gem. § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gem. DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sollten dunkle Farben wie dunkelgrau, anthrazit, dunkelbraun, dunkelblau, dunkelrot oder schieferfarben verwendet werden. Die Dacheindeckung sollte in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (z.B. Schiefer und Pfannen) angepasst werden.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Erdwärmegewinnung

Bei Bohrungen zur Erdwärmegewinnung ist darauf zu achten, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird. Unter diesen Voraussetzungen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Baugrund

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. (Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen).

Drainagen

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Entwässerungskanalisation angeschlossen werden.

Grenzabstände von Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gem. Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Waldbrandschutz

In einem Abstand von bis zu 100 m zum westlich vorhandenen Waldrand sind Grillstellen auf den Baugrundstücken mit Brandschutzauflagen zu versehen (z.B. Funkenflugsicherung, gesicherte Feuerstelle), um nach § 24 Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz eine Waldbrandgefahr zu minimieren.

Höhenschichtlinien

Die Höhendarstellung in der Planzeichnung erfolgt auf Grundlage einer interpolierten topographischen Geländeaufnahme.

Umweltrelevante Hinweise/ Funde

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit dieser Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zur Verfügung.

Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen ist zwischen 1. März und 30. September eines Jahres unzulässig.

Löschwasser

Bei der Netzplanung ist die Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W405 zu berücksichtigen.

Solarenergie

Ein Nutzen der Solarenergie wird empfohlen.

Einweisung

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Pflanzenliste

Für Pflanzenmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen Pflanzen der nachstehenden Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzept

Die Empfehlungen des Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzeptes der VG Saarburg-Kell/ der Ortsgemeinde Trassem sind bei Planungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist nach dem Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt nicht besonders gefährdet. Der Entwurf des Hochwasser- und Starkregenkonzeptes für die Ortsgemeinde Trassem weist jedoch darauf hin, dass sich das Gebiet in Hanglage befindet und dass es durch eine Bebauung zu Abflusskonzentrationen kommen kann. Entsprechend wird empfohlen, bei der Erschließung des Baugebietes die Auswirkungen von Starkregen zu berücksichtigen.

Für private Bauherren werden Maßnahmen zum Objektschutz empfohlen wie z.B.:

- Freihalten von Abflussbahnen auf dem Grundstück.
- Maßnahmen zur Verhinderung des Eindringens von Wasser in Gebäude bzw. bauliche Anpassung von Gebäuden (z.B. Gebäudehöhe, Anlage von Schwellen vor Gebäudeöffnungen, Verwendung mobiler Schutzmaßnahmen).
- Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz (z.B. Einbau von Rückschlagklappen, Rückstauschutz, Verwendung von Hebeanlagen in den Untergeschossen).
- Schutz vor Bodenfeuchte.
- Verzögerung des Abflusses durch Anlage von Zisternen und Minimierung von Versiegelung.
- Verhaltensvorsorge für den Starkregenfall.

Bundesstraße B 407

Abwasser bzw. Oberflächenwasser:

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

Anpflanzungen/ Einfriedungen/ Sichtschutz:

Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen entlang der B 407 sind mit dem LBM abzustimmen (Freihaltung von Sichtdreiecken und Sicherheitsräumen gem. RAL).

Weitere Anmerkungen:

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden.

Denkmalpflege

Im Umfeld des Planbereichs gibt es Hinweise auf Funde und Befunde gem. § 16 DSchG RLP. Aufgrund dessen und der greifbaren Siedlungskontinuität stuft die GDKE (Generaldirektion kulturelles Erbe) das hier betreffende Gebiet als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen weitere, bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können. Eine geophysikalische Prospektion (Magnetik) des Gebietes wird angeraten. Prospektionen sind vom Veranlasser/ Bauherren zu finanzieren und von einem qualifizierten Dienstleister durchzuführen (unter Beteiligung der GDKE). Es wird darauf hingewiesen, dass weitere archäologische Untersuchungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Auch an den Kosten ggf. notwendiger Ausgrabungen kann der Veranlasser beteiligt werden § 21 (3) DSchG RLP. Auf die grundsätzliche Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen.

15. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,1 ha. Die Planung sieht die Entwicklung von ca. 2,6 ha als Wohnbauflächen vor. Die neuen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) umfassen ca. 3.900 m², die im Planbereich gelegene B 407 umfasst ca. 5.500m². Wartungs- und Wirtschaftswege umfassen ca. 1.700m². Die verbleibenden Flächen werden als Grünfläche festgesetzt. Das bestehende Flächengefüge ist teilweise bereits anthropogen überformt.

16. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „Perdenbacher Gewann II“ entwickelt sich nördlich des gewachsenen Ortskerns von Trassem. Der Bereich grenzt unmittelbar an die Ortslage, an die Straße „Im Bachberg“ des Wohngebiets „Perdenbacher Gewann I“.

Durch die Entwicklung des Bereichs erfolgt entsprechend die Schaffung einer funktional (Wohnen) und städtebaulich-gestalterisch sinnvollen Siedlungsstruktur mit Ortslagenanbindung. Die geplanten Strukturen tragen zudem in Umfang und Dimensionierung dem weitläufigen Quartierbereich wie auch dem unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper Rechnung und können als quartiertypisch bezeichnet werden.

Verfügbare Baulandreserven bestehen innerhalb der Ortslage Trassem nur in sehr geringer Zahl und stehen dem Immobilienmarkt nicht zu Verfügung; entsprechend wird durch die Entwicklung des Baugebietes ein wichtiger Beitrag dafür geleistet, dass junge (ortsansässige) Bürger in der Gemeinde verbleiben können und neue Bürger sich in der Gemeinde niederlassen können.

Die Entwicklung des Planbereichs trägt entsprechend sowohl zur Eigenentwicklung des Ortes als auch zur Regionalentwicklung bei.

Städtebau

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen ermöglicht. Durch die Begrenzung der Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe) wird eine den örtlichen Strukturen entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt. Resultierend aus der Zahl der Baugrundstücke kann die zukünftige Einwohnerzahl des Baugebietes überschlägig mit ca. 170 Einwohner beziffert werden. Was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „Perdenbacher Gewann II“ um ein Baugebiet, das sich im Maßstab des Quartierbereichs entwickelt und entsprechend städtebaulich einfügt.

Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und sinnvoll entwickelt.

Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Planbereichs an die Ortslage erfolgt über die bestehende Bundesstraße B 407 (Linkabbiegespur) und die Straße „Im Bachberg“.

Dimensionierung und Fahrradien im Planbereich sind so festgelegt, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW (Müllfahrzeug) grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der Breitendimensionierung der Verkehrsflächen, den Abschnittslängen der jeweiligen Fahrbahnteilbereiche kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrgeschwindigkeiten in einem Bereich unter der zulässigen innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit entwickeln werden.

Die Auswirkungen der Planung in Form von Verkehrslärm und Abgasen im Planbereich sowie auf sein Umfeld können aufgrund des Umfangs der geplanten Bebauung sowie den daraus resultierenden Verkehrsmengen, unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen, als nicht erheblich eingestuft werden.

Den ruhenden Verkehr betreffend, wird durch die Festsetzungen von mindestens 2,0 Stellplätze/ Wohnung sichergestellt, dass hinsichtlich dieser Thematik keine Verlagerung bzw. Einwirkung auf das Umfeld des Planbereichs erfolgt. Auf den Baugrundstücken wird durch diese Festsetzung eine ausreichende Parkplatzzahl sichergestellt.

Einwirkung von Verkehrslärm auf den Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 407. Diese verläuft im Abstand von ca. 20 m östlich des geplanten

Baugebiets. Für den Planbereich wurde durch die ACCON GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (siehe Anlage 2). Neben aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) werden für Teilbereiche des Baugebietes entsprechend den Empfehlungen des Gutachters weitere (passive) Festsetzungen zum Schutz vor Lärm getroffen. Unter Beachtung dieser Festsetzungen ist sichergestellt, dass der angestrebte Gebietscharakter und die damit verbundenen Erwartungen gewahrt bleiben.

Boden, Natur, Ökologie, Klima

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die geplante Wohnbebauung wird sich auf die Schutz- und Entwicklungsziele des Naturparks Saar-Hunsrück nicht auswirken, da das Plangebiet in einem infrastrukturtechnisch beeinträchtigten Bereich liegt und keine landschaftsästhetisch besonders wertgebenden Bestandteile überplant werden.

Aufgrund der Lage des Planbereichs und des offenen Charakters der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Es ist von keiner maßgeblichen Erwärmungswirkung bzw. Störung der Kaltluftbildung durch die Bebauung auszugehen.

Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sich an einem Westhang, nördlich der Ortslage von Trassem. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Gebäudehöhen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Perdenbacher Gewann II“ stellt eine sinnvolle Erweiterung der Ortslage unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Negative Auswirkungen sind allenfalls von geringem Maß bzw. werden ausgeglichen.

17. Verzeichnisse

17.1 Abbildungen

Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Perdenbacher Gewann II" (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der

Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Abbildung 4: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasisViewer RLP.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Auszug Ortsgemeinde Trassem mit Darstellung des Geltungsbereichs „Perdenbacher Gewann II“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Abbildung 4: Schematische Darstellung der Lage des Höhenbezugspunkts (HBP) für Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe. Bei Eckgrundstücken kommt der grün gezeichnete Punkt nicht zum Tragen.

Abbildung 5: Schematische Darstellung der Lage des Höhenbezugspunkts (HBP) bei Eckgrundstücken mit Zufahrtsbereich. Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt auf der an das Baugrundstück angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche (blaue Linie), Höhe Endausbau.

Abbildung 6: Darstellung des Höhenbezugspunkts (HBP) für die sichtbare Wandhöhe (SWH) von Gebäuden (grün: bestehendes Gelände, rot: angelegtes Gelände).

Abbildung 7: Schematische Darstellung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern (rot) bzw. Gebäudehöhen bei Flachdächern (blau). Bestehendes natürliches Gelände (grün).

Anlagen:

Anlage 1

Ingenieurbüro Paulus & Partner: Ortsgemeinde Trassem, Bebauungsplan „Perdenbacher Gewann II“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Wadern im März 2021.

Anlage 2

Accon GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Perdenbacher Gewann II“ in Trassem, Bericht-Nr. ACB-0321-9458/02, Greifenberg, 12.02.2021