

ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE UNKEL
LANDKREIS NEUWIED

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF
„IM BOHNENGRABEN“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN DER FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10
BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 4. JULI 2006 - 25 SEITEN

A. Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40, Gesetz vom 21. Juni 2005
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 286), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I Nr. 71); in der derzeit geltenden Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154);
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 1998 (GVBl. S. 203), in der derzeit geltenden Fassung;
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG-) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung (nach § 55 Abs. 2 LNatSchG sind für vor In-Kraft-Treten dieses Gesetzes begonnene Verfahren die §§ 16 und 17 des Landespflugesgesetz (LPfIG) in der Fassung vor dem 28. September 2005 weiter anzuwenden);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05. September 2001 (BGBl. I Nr. 48), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.03.98 (BGBl. I S. 501), in der derzeit geltenden Fassung.

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde und
 - Textliche Festsetzungen
- Beigefügt ist
 - eine Begründung
 - der landespflegerische Planungsbeitrag
 - die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit

2. Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

C. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA-I und WA-II)

- Zulässig sind nur
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- Unzulässig sind
 - Tankstellen.

b) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II):

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze $Z = 11$

Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$

Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$

- Definition:
Geschosse über Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen.
Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) gelten folgende Festsetzungen:
 - Das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes darf im Bezug auf den niedrigsten Schnittpunkt der Aussenkanten des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände 9,75 m („Firsthöhe“) nicht überschreiten.
 - Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche sind mitzurechnen die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.
 - Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

c) Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I) wird die Bauweise als „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als

- Einzelhäuser mit einer Länge von
 - höchstens 15 m (ohne Garage)

errichtet werden dürfen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-II) wird die Bauweise als „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als

- Einzelhäuser mit einer Länge von
 - höchstens 15 m (ohne Garage)
- oder als Doppelhäuser mit einer Länge von
 - höchstens 24 m Gesamtlänge(ohne Garage)

errichtet werden dürfen.

d) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Windfänge, Wintergärten und Terrassen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Gebäudeteil eine Grundfläche von 6 qm nicht überschreitet und ein Mindestabstand von 2,50m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 2,50m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich mindestens 90 % der Grundfläche des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Flächen befindet und ein Mindestabstand von 7,50m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt. Festgesetzte Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben von dieser Ausnahmeregelung unberührt.
- Die mit dem Leitungsrecht verbundenen Einschränkungen und Auflagen der Ruhrgas AG sind zu beachten.

- e) Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I) muss die Größe der Baugrundstücke mindestens:
 - 600 qm bei Einzelhäusernbetragen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-II) muss die Größe der Baugrundstücke mindestens:
 - 450 qm bei Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) oder
 - 600 qm bei Einzelhäusernbetragen.
- f) Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Bereich zwischen vorderer, der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze sowie Straßenbegrenzungslinie unzulässig mit Ausnahme von:
 - Müllbehälterstandplätzen
 - Zuwegungen/ Zufahrten.Auf den übrigen Flächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und § 62 LBauO bis max. 50 cbm zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) ist vor Garagen und überdachten Stellplätzen („Carport“) ein Stauraum (Aufstellfläche) von mindestens 5,00 m zu gewährleisten.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen („Carport“) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- g) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) darf die Zahl der Wohneinheiten:
 - 3 Wohneinheiten je Einzelhaus oder
 - 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nicht überschreiten.
- h) Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im gesamten Planbereich - auch außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen - als Ausnahme zugelassen werden.

- i) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (1) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) sind alle Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen zulässig.
- j) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- (1) Öffentliche Grünflächen
- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung I sind
 - Bäume 1. Ordnung als Hochstämme (Stammhöhe mind. 1,80 m) zu pflanzen.
 - Die mit dem Leitungsrecht verbundenen Einschränkungen und Auflagen der Ruhrgas AG sind zu beachten.
 - Zur Pflanzung sind zulässig:
 - heimische, standortgerechte Baumarten.
 - Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung II ist je 100 qm ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
 - Zur Pflanzung sind zulässig:
 - standortgerechte, regionstypische Obstarten und -sorten,
 - heimische Wildobstarten.
 - Auf der öffentlichen Grünfläche I mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Bäume als Hochstamm zu pflanzen.
 - Zur Pflanzung sind zulässig:
 - heimische, standortgerechte Baumarten.
 - Auf den öffentlichen Grünflächen sind abgängige Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- (2) Private Grünflächen
- Auf den privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung II ist je 100 qm ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Dabei sind im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes keine Bäume zu pflanzen.
 - Zur Pflanzung sind zulässig:
 - standortgerechte, regionstypische Obstarten und -sorten,
 - heimische Wildobstarten.

- Auf den privaten Grünflächen sind abgängige Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- (3) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) sind im Bereich des Schutzstreifens der Ferngasleitung Nr. 3 der Ruhrgas AG Bäume und tiefwurzelnende Sträucher nur in einem lichten Mindestabstand von 2,00 m rechts und links der Leitungssachse zulässig. (Weiteres siehe unter Hinweise)
- k) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- In der Planurkunde festgesetzt sind mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für die oberirdische 20 kV-Freileitung zugunsten der SÜWAG Energie.
 - Innerhalb dieser Flächen dürfen bauliche Anlagen jeglicher Art nicht errichtet und keine hochwachsenden Sträucher oder Bäume gepflanzt werden.
 - In der Planurkunde festgesetzt sind mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für die unterirdische Ferngasleitung Nr. 3 zu Gunsten der Ruhrgas AG. Innerhalb dieser Flächen sind:
 - Garagen
 - Überdachungen
 - Dachüberstände
 - Carports
 - Fundamente
 - Gebäudeteile oder Nebenanlagen wie z. B. Balkone, Kellerausgänge, Treppen usw. nicht zulässig.
Die Zugänglichkeit der Ferngasleitung und deren Kontrolleinrichtungen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.
 - Generell sind die Auflagen des Leitungsträgers zu beachten (siehe Hinweise).
- l) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Rückenstützen zur Herstellung/Abfangung des Straßenkörpers sind bis zu 0,25 m Tiefe auf den Grundstücken zu dulden.

2. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

- Die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landespflege werden zum Teil durch Flächen bzw. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und darüber hinaus auf den gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen (siehe Hinweise).
- Den Eingriffen der privaten Bauherren im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA-I und WA-II) werden die Maßnahmen auf der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung II sowie die Maßnahmen E1 und E2 auf den gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Hinweise) als Ausgleich zugeordnet.
Dem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA-II) mit der Kennzeichnung „AP“ werden dabei die Maßnahmen auf der privaten Grünflächen II mit der Kennzeichnung „AP“ als privater Ausgleich zugeordnet.
- Den Eingriffen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ 3 – Platzbereich) werden die Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung II am südlichen Rand des Plangebietes sowie die Maßnahme E3 auf den gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Hinweise) als Ausgleich zugeordnet.
- Den bereits versiegelten Flächen (Waldstraße, Wirtschaftsweg VBZ 2) werden aufgrund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft keine Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

3. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... sowie über die Höhe von Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

a) Gebäudegestaltung

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) gelten folgende Festsetzungen:
 - Das senkrechte Maß zwischen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut („Wandhöhe“) darf auf 5/6 der Dachlänge 6,50 m nicht überschreiten.
 - Auf Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Dies gilt nicht für:
 - Dachaufbauten,
 - untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche betragen,
 - Vegetationsdächer.
 - Die Dacheindeckung (ausgenommen Sonnenkollektoren) ist
 - nicht glänzend und nicht reflektierend (wie z.B. Glas bzw. glasierte oder metallische Oberflächen)
 - und an RAL-Farben (s. u.) orientiert auszuführen:
 - Grau/ Anthrazit (RAL 7005 – 7006, 7008 – 7013, 7016, 7021 – 7022, 7026, 7031, 7039, 7043),
 - Braun (RAL 8012, 8014, 8016, 8019, 8023, 8003, 8004).
 - Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung gleich zu halten.
 - Dachaufbauten, Dacherker, sowie quer zum Hauptfirst stehende „Dritte Giebel“ sind bei:
 - einem Vollgeschoss bis zu 1/3
 - zwei Vollgeschossen bis zu 1/4 der zugehörigen Gebäudelänge zulässig.
 - Der Abstand zu den Giebelwänden darf 1,25 m nicht unterschreiten.
 - Zur äußeren Gestaltung der Fassaden sind
 - spiegelnde Metall- und Kunststoffteile ausgeschlossen,
 - grundsätzlich weiße oder beige Farben (vgl. RAL-Karte) oder hellgetönte Farbtöne (Pastellfarben) zu verwenden. Der Anteil andersfarbiger Fassadenflächen darf max. 25 % betragen.
 - Fenster und Türen bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

b) Anzahl der Stellplätze

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

c) Einfriedungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-I und WA-II) gelten folgende Festsetzungen:
 - Einfriedigungen jeglicher Art sind zur öffentlichen Verkehrsfläche und im Vorgartenbereich/ bis zur Baugrenze sind bis zu 0,75m Höhe, im übrigen Bereich bis max. 2,00m zulässig.

4. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

5. Hinweise

a) Hinweise zur Beteiligung von Versorgungsträgern bei Erschließungsmaßnahmen

- Seitens der Verwaltung sind
 - die PLE doc, Netzverwaltung, Fremdplanungsbearbeitung, Postfach 102939, 45029 Essen, Tel. 0201/3659-0
 - die Deutsche Telekom AG, T-Com, Postfach 100709, 44782 Bochum, Tel. 0234/505-0
 - die Bad Honnef AG, Postfach 1120, 53581 Bad Honnef, Tel. 02224/17-0frühzeitig bei der Planung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

b) Hinweise zur Trinkwasserversorgung

- Bei der Trink- und Löschwasserversorgung ist zu beachten, dass lediglich ein statischer Druck von knapp 3 bar besteht. Für Privathaushalte ist sinnvollerweise eine Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

c) Hinweise für die Planung von Bauarbeiten

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2 Koblenz, Postfach 9200, 56085 Koblenz, Dienststelle PIL, Telefon 0261/128-5818 mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626.
- Seitens der Verwaltung sind vor der Bauausführung beauftragte Tiefbauunternehmen auf die Erkundungspflicht nach vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Vorgaben zum Kabelschutz (Kabel Deutschland) aufmerksam zu machen.

d) Hinweise für die Ausführung von Bauarbeiten

(1) Erdarbeiten

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und in Erdmieten zu lagern. Der bei den Ausschachtungsarbeiten anfallende Oberboden sollte nach Fertigstellung der Baukörper wieder auf dem Grundstück eingebaut werden.

- Die Schmutzwasserkanäle sind entsprechend dem ATV Arbeitsblatt A 142 auszuführen. Die Prüfung der Kanäle auf ihre Dichtigkeit hat alle 10 Jahre zu erfolgen.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten sollten die verdichteten Bodenschichten im Bereich der unversiegelten Flächen mit geeigneten Geräten oberflächlich gelockert werden.
- Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen sandige Kiese über unterdevonischen Ton- und Sandsteinen. Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
- Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

(2) Hinweise zur Ferngasleitung Nr. 3 der Ruhrgas AG, DN 300 Bestandsplan 104 und 105 mit Betriebskabel, Schutzstreifenbreite 10m

- Unterirdische Ferngasleitungen der E.ON Ruhrgas AG sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Das sie begleitende Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel kann in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt. Die Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.
- Die Ferngasleitung liegt in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.
- Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.
- Die Pledoc ist bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.
- Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:
 - die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
 - die Einleitung aggressiver Abwässer,
 - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.
- Nur mit besonderer Zustimmung sind statthaft
 - Freilegung der Leitung,
 - Sprengungen in Leitungsnähe,
 - Niveauänderungen im Schutzstreifen.
- Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen ist folgendes mit der PLEdoc rechtzeitig abzustimmen.

- den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.
- Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der E.ON Ruhrgas AG im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden.
- Der Trassenverlauf der E.ON Ruhrgas-Leitung muss sichtbar und begehrbar bleiben.
- Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Ferngasleitung und Rotormast einzuhalten.
- Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist die PLE-doc in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die sich zum Beispiel beim Einsatz von schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ergeben können, behält sich die PLEdoc vor.

(3) Gebäude

- Flache und gering geneigte Dächer sollten grundsätzlich begrünt werden. Als Mindestbegrünung ist bei einer Aufbaustärke von mind. 15 cm (Substrat incl. Dränschicht) eine artenreiche Gras- Krautgesellschaft flächendeckend herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Das Substrat ist bei geneigten Dächern mit geeigneten Maßnahmen (z. B. Schwellen) vor Erosion und Rutschungen zu sichern. Bei Satteldächern ist zusätzlich zu derartigen Sicherungsmaßnahmen eine geschlossene Begrünung durch die Verwendung von Vegetationsmatten mit entsprechender Artenzusammensetzung zu gewährleisten.
- Die Nutzung von Solarenergie, beispielsweise zur Warmwasseraufbereitung ist ausdrücklich zugelassen. Gebäudeausrichtung und Dachneigung eignen sich in den meisten Fällen für entsprechende Anlagen.

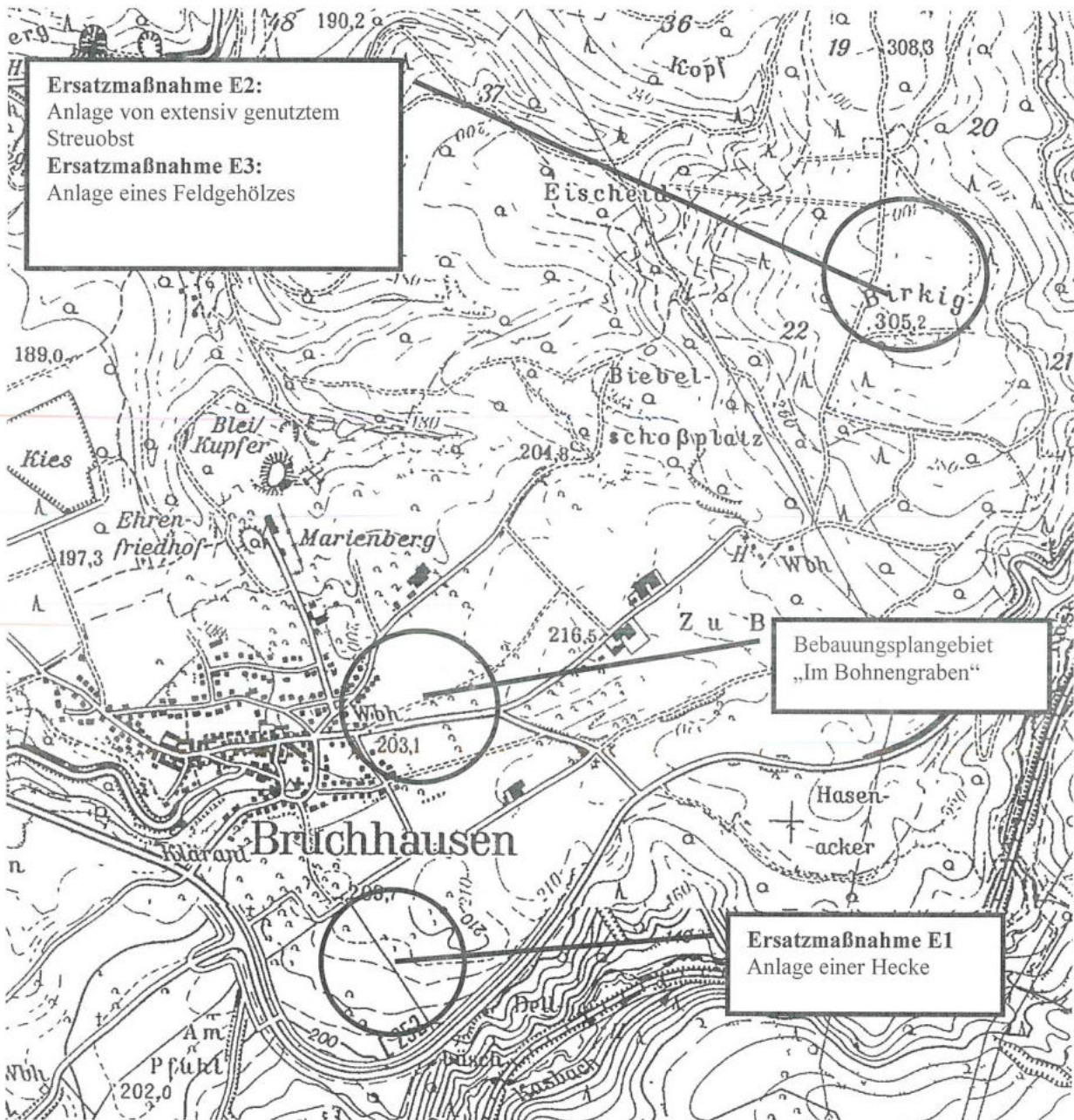
e) Hinweise für die Planung und Ausführung von Regenrückhaltmaßnahmen

- Falls zentrale Regenrückhaltmaßnahmen notwendig werden, wird die Baumaßnahme mit der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt. Erforderliche Versickerungs- oder Verdunstungsmulden bzw. Verdunstungsgräben sind hierbei landschaftsgerecht zu modellieren und zu gestalten.

f) Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

(1) Übersicht Ersatzmaßnahmen

Die Ortsgemeinde Bruchhausen stellt für die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen folgende drei externe Kompensationsflächen zur Verfügung. Die Ersatzmaßnahmen 2 und 3 Flächen liegen in der Gemarkung Erpel und befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Bruchhausen.



Übersichtskarte

(2) Ersatzmaßnahme E1 – Anlage einer Hecke

Beschreibung der Maßnahme:

- Neuanlage einer 3-reihigen Hecke entlang des Wirtschaftsweges aus heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (*Sorbus aucuparia*, *Carpinus betulus*), Baumanteil max. 5 %,
- Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*),
- beidseitig zur Hecke ist ein Saumstreifen zu entwickeln (Pflege: Herbstmahd alle 2-3 Jahre),
- Saumstreifen zur angrenzenden Ackerfläche mit Eichenpfählen abgrenzen,
- Anwuchs- und Entwicklungspflege.

(3) Ersatzmaßnahme E2 – Anlage einer Streuobstwiese

Beschreibung der Maßnahme:

Obstbaumpflanzung:

- Anpflanzung von Wildobst als Hochstamm: Wildkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel, Wildbirne, Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Pflanzung im Abstand mind. 15 m bis max. 30,0 m,
- Wühlmausschutz und Pflöck mit Verbisschutzdraht,
- wg. Rotwild ist eine Fege- und Verbisschutzdringend erforderlich,
- Anwuchs- und Entwicklungspflege.

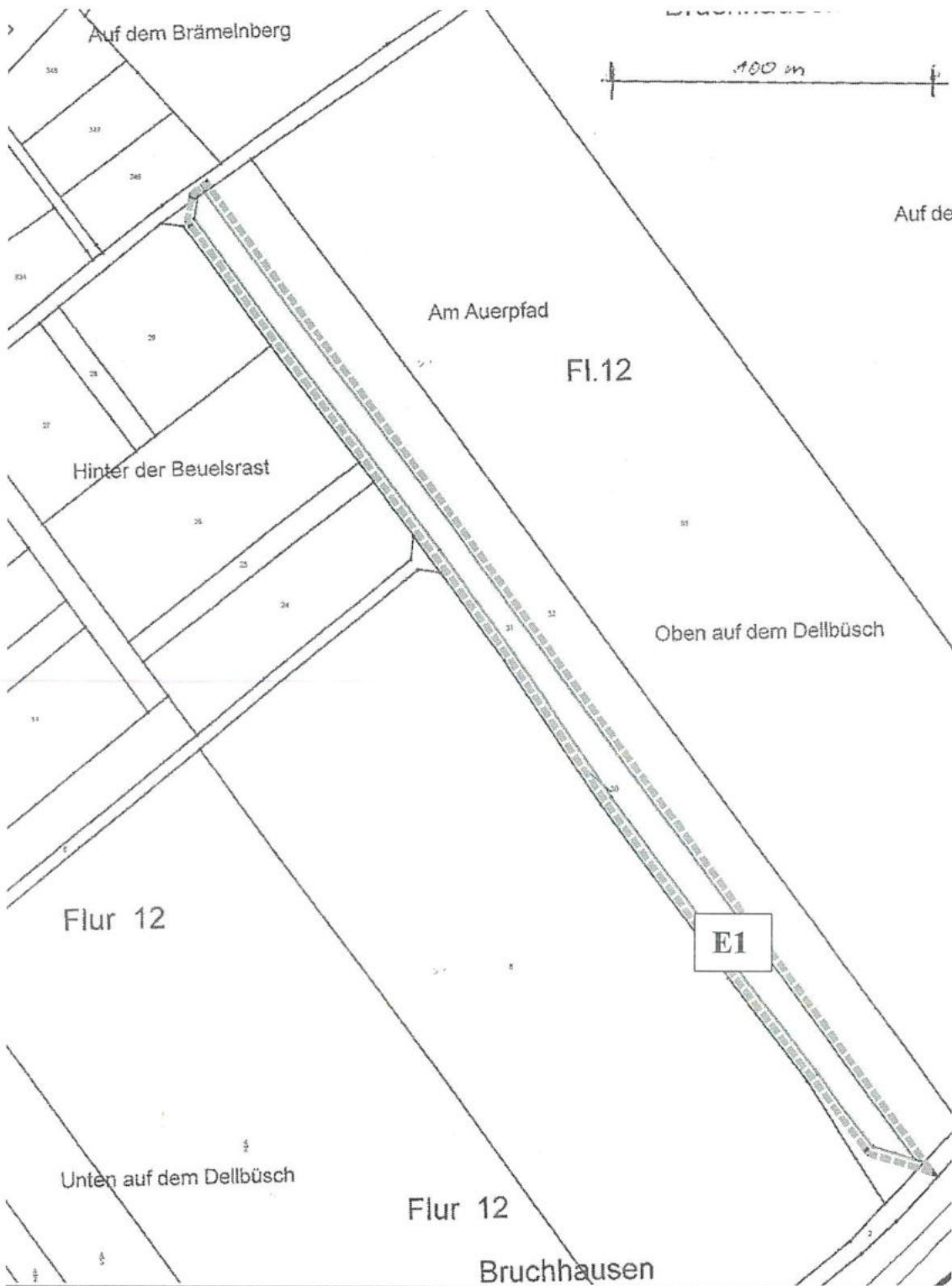
Grünlandpflege:

Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni bzw. ab dem 15. September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist vollständig zu verzichten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Eine extensive Beweidung der Fläche mit Schafen oder Rindern ist nur zulässig, wenn eine Baumschutz angebracht wird. Ein Tierbesatz von maximal 1,0 RGV darf nicht überschritten werden.

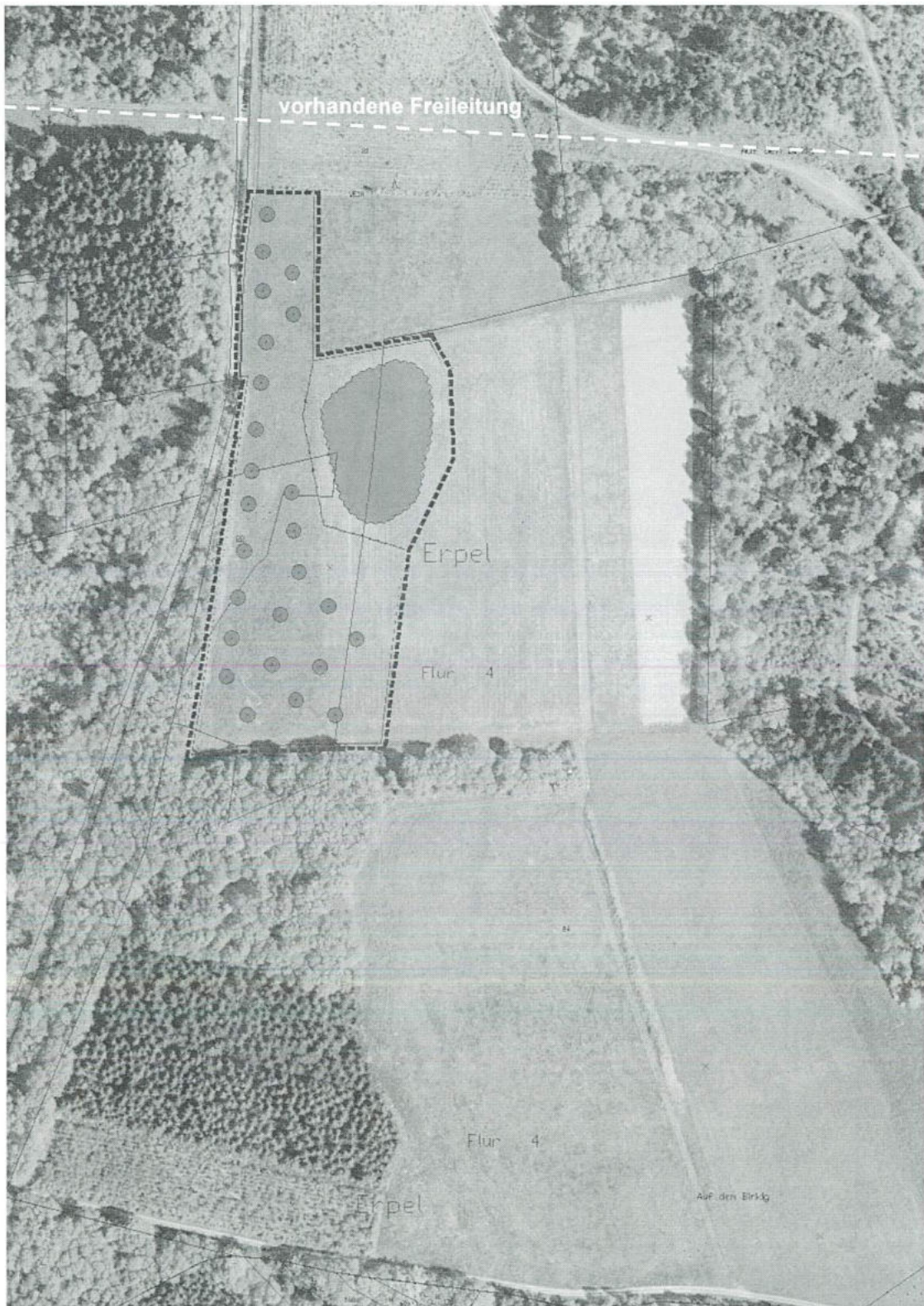
(4) Ersatzmaßnahme E3 – Anlage eines Feldgehölzes

Beschreibung der Maßnahme:

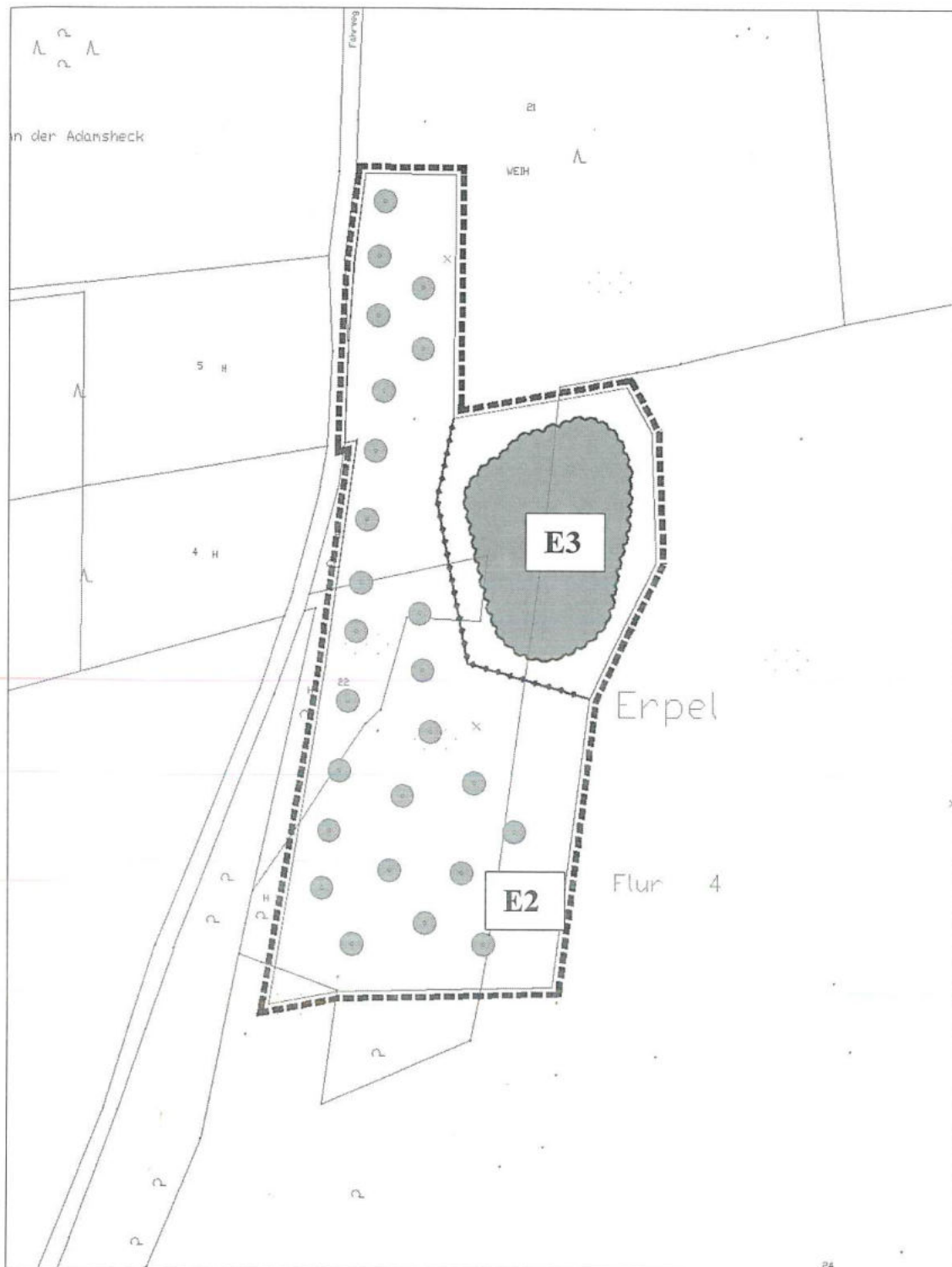
- Anpflanzung eines Feldgehölzes aus Eiche als Hauptbaumart und Beimischung von Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern (max. 10 -15 %),
- wg. Rotwild ist eine Fege- und Verbisschutzdringend erforderlich, event. ist die Errichtung eines Wildgatters notwendig,
- Anwuchs- und Entwicklungspflege,
- um das Feldgehölz ist ein Saumstreifen in einer Breite von 8 –12 m zu entwickeln (Pflege: Herbstmahd alle 2-3 Jahre).



Ersatzmaßnahme E1: Anlage einer Hecke in der Feldflur südlich Bruchhausen
Gemarkung Bruchhausen, Flur 12, Flurstück 31



Auszug aus dem Luftbild (zur Orientierung)



Ersatzmaßnahme E2, Anlage von Streuobst und extensiv genutztem Grünland und
Ersatzmaßnahme E3, Anlage eines Feldgehölzes
in der Gemarkung Erpel, Flur 4, Flurstücke 21 tlw., 22 tlw. und 24 tlw.

g) Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

- Das auf den versiegelten Flächen gesammelte Regenwasser soll grundsätzlich auf der jeweiligen Grundstücksfläche verbleiben. Empfohlen wird:
 - die Sammlung und Nutzung als Brauchwasser,
 - die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone auf nicht bebauten Grundstücksflächen,
 - die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung in Gräben und/oder Mulden über die belebte Bodenzone.

h) Hinweise für die Planung und Ausführung von Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen

(1) Allgemeines

- Der Trassenverlauf der Gasversorgungsanlage muss sichtfrei und begehbar bleiben. Anzustreben ist ein größerer Abstand als 2,0 m links und rechts der Leitungsachse, damit bei einer Aufgrabung der Leitung zu Wartungs- und Inspektionszwecken das Wurzelgeflecht nicht zu stark geschädigt wird.

(2) Private Flächen

(a) Empfehlungen zu Bepflanzungen

- Mindestens 5 - 10 % der Grundstücksflächen sollten mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.
 - Zur Pflanzung sind vorrangig geeignet:
 - heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher,
 - standortgerechte Zier- und Blütensträucher und heimische Laubbäume.

(b) Empfehlungen zur Grundstücksgestaltung

- Zur sonstigen Begrünung nicht bebauter oder befestigter Flächen sollten vorrangig verwendet werden:
 - Rasen- oder Wiesenflächen,
 - Nutzgärten,
 - Gräser, Kräuter und Stauden jeglicher Art.
- Zur Geländemodellierung und -gestaltung sollten vorrangig verwendet werden:
 - begrünte Böschungen, Naturstein-Trockenmauern,
 - Gebäude (z.B. Garage im Keller).

- Für nicht begrünte Flächen sollten vorrangig verwendet werden:
 - Natursteinplatten oder -pflaster mit offenen Fugen,
 - generell wasserdurchlässige Oberflächen (z.B. Kies, Splitt, Rasengittersteine).

(3) Auswahl heimischer Laubgehölze

- Bäume I. Ordnung
 - Bergahorn *Acer pseudoplatanus*,
 - Esche *Fraxinus excelsior*,
 - Rotbuche *Fagus sylvatica*,
 - Stieleiche *Quercus robur*,
 - Traubeneiche *Quercus petraea*,
 - Silberweide, *Salix alba*.
- Bäume II. Ordnung
 - Eberesche *Sorbus aucuparia*,
 - Feldahorn *Acer campestre*,
 - Hainbuche *Carpinus betulus*,
 - Salweide *Salix caprea*,
 - Schwarzerle *Alnus glutinosa*,
 - Vogelkirsche *Prunus avium*,
- Heimische Sträucher
 - Brombeere *Rubus fruticosus*,
 - Gewöhnliche Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*,
 - Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*,
 - Hasel *Corylus avellana*,
 - Hundsrose *Rosa canina*,
 - Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*,
 - Roter Hartriegel,
 - Schlehe *Prunus spinosa*,
 - Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*,
 - Traubenholunder *Sambucus racemosa*,
 - Weißdorn-Arten *Crataegus spec.*.
- Obstbäume
 - Alte, heimische
Apfel-, Birnen-, und Pflaumenarten und -sorten:

- "Boskop",
- "Bunte Julibirne",
- "Gellerts Butterbirne",
- "Goldparmäne",
- "Große Grüne Reneklude",
- "Große Grüne",
- "Jakob Lebel",
- "Kaiser Wilhelm",
- "Schweizer Wasserbirne",
- "Wangenheims Frühzwetsche",
- "Weißer Klarapfel".

D. Bearbeitungs-, Anerkennungs-
und Ausfertigungsvermerk

BEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH



Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850-0
Telefax: 02683/9850-99

info@pd-dittrich.de
www.pd-dittrich.de

ANERKANNT:

ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN



[Handwritten signature]

BRUCHHAUSEN, 04.07.2006

AUSGEFERTIGT:

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND
DIESEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN



[Handwritten signature]

BRUCHHAUSEN, DEN 05.07.2006