

## **Bebauungsplan**

### **„Kruft Süd 2. Teilabschnitt**

#### **Textliche Festsetzungen**

<b>Verbandsgemeinde:</b>	<b>Pellenz</b>
<b>Gemeinde:</b>	<b>Kruft</b>
<b>Gemarkung:</b>	<b>Kruft</b>
<b>Flur:</b>	<b>2 und 5</b>

*Satzungsausfertigung*

Redaktionelle Änderungen im Text gem. Beschlussfassung des Gemeinderates nach der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind farbig hervorgehoben.

### Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 \(BGBl. I S. 1057\)](#), letztgültige 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), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77), letztgültige Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2016 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt [geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08. September 2017 \(BGBl I S. 3370\)](#), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. 11 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Feb. 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert [durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2017 \(GVBl. S. 21\)](#), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch [Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 \(BGBl. I S. 2771\)](#), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert durch §28 des Gesetzes vom 27. Nov. 2015 (GVBl. S. 383), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung.

## 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte.

### 1.2. Einschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß

#### § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den in der Bebauungsplanzeichnung in der Nutzungsschablone mit „2WE“ gekennzeichneten Teilflächen sind zur Wahrung des Gebietscharakters nur max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### 1.3. Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs.2 BauNO auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs.5 BauNVO zulässig, soweit nicht sonstige öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Bestimmungen dem entgegenstehen. Innerhalb der im Plan flächenhaft öffentlich-rechtlich festgesetzten oder durch Dienstbarkeit privatrechtlich festgelegten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

### 1.4. Garagen/ Stellplätze

**Garagen** sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte hintere Baugrenze um max. 5,00 m nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Für **Stellplätze** und **Car-Ports** gilt das gleiche sinngemäß. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen nicht zulässig, sondern nur

Carportanlagen oder Stellplätze. Bei Eckgrundstücken sind hiervon abweichend, Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen eines Gebäudes zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig, soweit ein Mindestabstand zwischen der Erschließungsstraßenbegrenzungslinie der Garagenzufahrt und dem Garagentor von 3m eingehalten wird. Es sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

#### **1.5. Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die - entsprechend dem Einschrieb im Plan - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zur Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße. Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante [Dachhaut \(§2 Abs. 4 S. 3 LBauO RLP\)](#) bis zur Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen gilt jeweils als Bezugspunkt die topografisch höhere Straße.

#### **1.6. Überschreitung der Baugrenzen**

Gebäudeteile, die auch Teil des Hauptgebäudes sein können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 der Gebäudelänge (-breite) überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

### **1.7. Verkehrsmischflächen**

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen sind als "Mischnutzungsfläche" ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen. In den Verkehrsmischflächen ist die Anordnung von Bäumen I. oder II. Ordnung bis zu einem Grenzabstand von 1 m zu den Straßenbegrenzungslinien, abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz, zulässig. In den Verkehrsmischflächen ist darüber hinaus die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig.

### **1.8. Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen**

Notwendige Böschungen und Abgrabungen für Verkehrsanlagen in einer Höhe bis zu 0,8 m auf den anliegenden Privatgrundstücksflächen sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel). Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

### **1.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen**

#### **Umwelteinwirkungen**

Bei einem Hausbauabstand von unter 30 m zu der Grenze des Naturschutzgebietes „Korretsberg“, ist eine verstärkte Dachkonstruktion gegen Beschädigungen durch Baumkronen umstürzender Bäume aufgrund von Naturereignissen vorzusehen.

**Hinweis:** Hinsichtlich der Vermeidung von Waldbrand wird auf §24 (Waldbrandschutz) des Landeswaldgesetzes hingewiesen.

## 2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO

### 2.1 Zulässigkeit von Drempele, Dacheinschnitten, Zwerghäusern und Dachaufbauten

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt:

Bei **Gebäuden mit 3 Geschossen** sind im Dachgeschoss Drempele nicht zulässig.

**Staffelgeschosse über dem 2. Geschoss** sind nur mit max. ½ Grundfläche des unterliegenden Geschosses zulässig. Gleichzeitig muss die zulässige Firsthöhe grundsätzlich auch an jeder Traufseite des Staffelgeschosses eingehalten werden. **Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die gegenüber der Außenwand deutlich (= mind. 1,50 m) zurückversetzt angeordnet sind. (§ 2 Abs. 4 S. 2 LBauO RLP)**

Bei **Dacheinschnitten** dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

**Dachgauben und Zwerchhäuser** sind grundsätzlich zulässig.

**Zwerchhäuser** sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen. Der First von Zwerchhäusern muss unter dem Hauptfirst liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2/3 der Traufenbreite einnehmen. Die Mindestdachneigung von Zwerchhäusern wird mit 18° festgesetzt.

**Dachgauben** sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung  $\geq 30^\circ$  zulässig. Von der Außenseite des seitlich aufgehenden Mauerwerks muss eine Gaube mind. 1,0 m seitlichen Abstand einhalten. Bei Brandwänden muss der Abstand mind. 1,00 m betragen (LBauO Rheinland-Pfalz). Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal ge-

wählte Gaubenform für alle Gauben zulässig. Die Mindestdachneigung der Gauben (auch Schleppgauben) wird mit 12° festgesetzt.

Die Festsetzung zu Zwerghäusern, Dachgauben und -einschnitten gilt auch für die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsflächen (MI).

## **2.2. Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen**

Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig. Dies gilt nicht für zeitlich begrenzte Aufstellungen (Übergangsbauten).

## **2.3. Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis 2,0 m Höhe über talseitig [an der Einfriedigung](#) angrenzender Geländeoberkante im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis 1,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig. Lebende Hecken oder Einfriedungsbepflanzung dürfen die angegebenen Einfriedungshöhen überschreiten.

Zauneinfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderbewegung von Kleintieren bis zur Größe eines Igels nicht behindert wird. Mauergrundstückseinfriedungen müssen so ausgeführt werden, dass alle 10 lfdm eine bodengleiche Maueröffnung von 0,25m x 0,25m eingerichtet wird.

## **2.4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen über 1,00qm Größe sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.



### **3.0 Landschaftspflegerische Festsetzungen**

gem. § 21 BNatSchG i.V.m. § 17 LPflG Rheinland-Pfalz sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB

#### **3.1. Allgemeine Festsetzungen über Standort, Dichte und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen**

Innerhalb der flächenhaft in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind - abweichend von den Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz - Baumpflanzungen aller Art bis zu einem verminderten Grenzabstand von 1,0 m grundsätzlich zulässig. Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas Anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

Hochstämme (1. Ord.):	3xv,16–18cm	Stammumfang
Hochstämme (2. Ord.):	3xv,14–16cm	Stammumfang
Obstbaum-Hochstämme:	ab 180cm	Stammhöhe
Heister:	2xv,125-150cm	Höhe
verpflanzte Sträucher:	2xv,60–100cm	Höhe, 5 Triebe

Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 50 Gehölze zu verwenden.

Die Pflanzungen sind nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

#### **3.2 Minderung von Flächenversiegelung und ihren Auswirkungen (Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)**

a) Bauliche Anlagen, versiegelte Zuwege-, Zufahrten-, Stellplätze- und Sitzplatzbereiche dürfen auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet insgesamt nicht mehr als max. 50 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

b) **(Hinweis)**

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden: Schotterrassen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kieschüttungen, Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

### **3.3. Öffentliche Grünflächen**

#### **3.3.1. Öffentliche Grünfläche „A“**

Auf der in der Planzeichnung mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist im Übergang zum Biotopkomplex des Abbaugewässers eine geschlossene Baumhecke standortgerechter heimischer Gehölze der anliegenden Pflanzliste anzulegen. Auf einer Breite von 6,00, bzw. 10,00 m ist die Pflanzung 3 – bzw. 4 – reihig versetzt vorzunehmen. Der Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung muss mind. 10% betragen. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines unbefestigten öffentlichen Pfades von bis zu 2,00m Breite zulässig.

In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind die Flächen jährlich zweimal zu mähen. In dieser Zeit auftretende Ausfälle sind durch Nachpflanzungen spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Sträucher sind zyklisch in Abständen von 5 Jahren jeweils zu 1/5 des Bestandes halbseitig „auf den Stock zu setzen“, sodass die Abschirmung permanent erhalten bleibt und eine Gesamtumtriebszeit von 25 Jahre entsteht. Das anfallende Material ist aus der Pflanzung zu entfernen oder zu häckseln und punktuell zu lagern. Zum Schutz der Heckenbrüter sollte der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

### **3.3.2. Straßenbaumpflanzung**

Zur Begrünung des Straßenraumes sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes Laubbäume 2. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aus gestalterischen Gründen ist je Straßenzug nur eine Baumart aus der beigefügten Gehölzliste zu wählen. Die Bepflanzung ist an den geplanten Plätzen sowie in einem Abstand von jeweils ca. 75m vorzunehmen. In untergeordneten Stichstraßen unter 70m Länge sind keine Baumpflanzungen vorzunehmen.

### **3.4. Private Grünflächen**

#### **3.4.1. Festgesetzte private Grünflächen B; C und D**

Auf der in der Planzeichnung, mit den Buchstaben „B“; „C“ und „D“ gekennzeichneten, flächenhaft ausgewiesenen privaten Grünfläche von 2m; 3,0; 4m und 5m Breite ist zur Gebietsrandeingrünung und als Übergang zum Biotopkomplex des Abbau-gewässers, eine geschlossene Strauchhecke, bestehend aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen 2.Ordnung gem. anliegender Pflanzliste, anzulegen. Auf einer Gesamtbreite von 2m bzw. 4m und 5m ist die Pflanzung 2-reihig bzw. 3-reihig bzw. 4 -reihig versetzt vorzunehmen. Der Anteil an Rosaceen-Gehölzen muss mind. 30% und der Bäume 2. Ordnung mind. 5% betragen. Einfriedungen in diesem Bereich sind so zu gestalten, dass die Wanderbewegungen von Kleintieren bis zur Größe eines Igels nicht behindert werden (siehe Tz. 2.3.).

In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind die Flächen jährlich zweimal zu mähen. In dieser Zeit auftretende Ausfälle sind durch Nachpflanzungen spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Sträucher sind zyklisch in Abständen von 5 Jahren jeweils zu 1/5 des Bestandes halbseitig „auf den Stock zu setzen“, sodass die Abschirmung permanent erhal-

ten bleibt und eine Gesamtumtriebszeit von 25 Jahre entsteht. Das anfallende Material ist aus der Pflanzung zu entfernen oder zu häckseln und punktuell zu lagern. Zum Schutz der Heckenbrüter sollte der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

#### **3.4.2. Private Grünflächen E**

Auf der in der Planzeichnung, mit den Buchstaben „E“ gekennzeichneten, flächenhaft ausgewiesenen privaten Grünfläche von ca. 9m Breite ist eine Wallanlage von 3,00m Höhe über Gelände als Gebietsrandeingrünung zur Abgrenzung des Neubaugebietes zur Altbebauung anzulegen. Die Wallanlage ist mit einer geschlossene Strauchhecke, bestehend aus standortgerechten, heimischen Sträuchern 2. Ordnung gem. anliegender Pflanzliste, zu bepflanzen. Die Pflanzung 6 -reihig versetzt vorzunehmen. Der Anteil an Rosaceen-Gehölzen muss mind. 30% betragen.

In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind auftretende Ausfälle durch Nachpflanzungen spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Sträucher sind zyklisch in Abständen von 5 Jahren jeweils zu 1/5 des Bestandes halbseitig „auf den Stock zu setzen“, sodass die Abschirmung permanent erhalten bleibt und eine Gesamtumtriebszeit von 25 Jahre entsteht. Zum Schutz der Heckenbrüter sollte der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

#### **3.4.3. Baumbepflanzung in Vorgärten**

In den Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Hausbebauung) ist mind. ein heimischer Baum I. oder II. Ordnung der anliegenden Pflanzliste anzupflanzen Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie soll 3m nicht überschrei-

ten. Der Standort des Baumes ist mit dem Bauantrag anzugeben. Zusätzlich zu der obligatorischen Baumpflanzung in den Vorgärten, sind auf mind. 15% der Baugrundstücksfläche, Obstbaum- und Hecken- sowie Strauchgruppenpflanzungen vorzunehmen unter Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölze der anliegenden Pflanzlisten. Die Bestimmung der anrechenbaren Fläche von Bäumen erfolgt über den Kronendurchmesser nach zehnjähriger Entwicklung.

#### **3.4.4. Dachbegrünung**

Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die übrigen baulichen Anlagen mit Flachdachausbildung wird eine Dachbegrünung empfohlen.

#### **3.5. Spielplatzfläche**

Die in der Planzeichnung ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist als naturnaher Kleinkinderspielplatz anzulegen.

#### **3.6. Externe landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung Arndt Faulenbach vom Juli 2017 wird der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planung mit einem Äquivalent von rd. 389.500 Ökopunkten bewertet. Durch die im Plan Festgesetzten Maßnahmen steht dem im Baugebiet eine landschaftspflegerisches Ausgleichsäquivalent von nur rd. 172.00 Ökopunkten gegenüber. Das Defizitäquivalent von rd. 217.500 Ökopunkten soll extern ausgeglichen werden. Der Gemeinderat hat sich dieser Bewertung des Fachingenieurs anerkannt und für die Planung zu eigen gemacht. Der externe Ausgleich ist z.T. auf den Flächen der Gemeinde Kruft in der Gemarkung Kruft, Flur 4 der

Auflistung in Ziffer 12 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vorgesehen. Auf insgesamt 22.450 qm sollen die im Fachbeitrag beschriebenen und empfohlenen landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Dies wird mit einem Ausgleichsäquivalent von rd. 112.500 Ökopunkten bewertet.

Das darüber hinaus noch bestehende Ausgleichsäquivalent von rd. 105.000 Ökopunkten soll entweder durch Vereinbarung mit Landwirten über eine Extensivierung landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung im Umfang weiterer 2 ha Fläche in der Gemarkung Kruft oder durch adäquate Anrechnung von Maßnahmen der Bachrenaturierung, wie sie derzeit im großen Umfang von der Gemeinde in der Gemarkung Kruft durchgeführt werden, ausgeglichen werden. In jedem Fall soll eine weitergehende Inanspruchnahme vollwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen vermieden werden. Die konkrete Flächenbestimmung, der Umfang und die Art der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, soll in einem städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB i.V.m. §1a Abs.3 BauGB, der vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen werden soll, zwischen der Gemeinde Kruft und dem Projektentwickler festgelegt werden.

## **4.0 Hinweise**

### **4.1 Erfolgter Bimsabbau**

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass in den Regionen Kruft und Kretz ehemals bergbauliche Aktivitäten stattfanden. Besonders wird auf das römische Tuffsteinwerk in der Nachbargemeinde Kretz aufmerksam gemacht. Es besteht deshalb grundsätzlich die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände und Kriege verloren gingen. Es wird vom Landesamt daher dringend für zukünftige Bauvorhaben die Einschaltung eines Baugrundgutachters zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. Auf die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) wird hingewiesen.

Im Rahmen der Bimsausbeute sind im Plangebiet große Bodenbewegungen durchgeführt worden. Es ist im Einzelnen nicht bekannt, in welchem Verhältnis die nachfolgenden Auffüllungen zu den im Bebauungsplan vorgegebenen Höhen stehen. Unbekannt ist auch, ob die Bodenmassen lediglich aufgefüllt oder eine Verdichtung im Zuge der Auffüllung vorgenommen worden ist. Hinweise zu den Bodenverhältnissen im Baugebiet können dem, dem Erschließungsträger vorliegenden, Bodengutachten entnommen und dort erfragt werden. Es wird den Bauherren zur eigenen Sicherheit empfohlen, für die Gründung der privaten Baumaßnahme vorab ein vorhabenbezogenes Bodengutachten einzuholen.

### **4.2 Erhaltungs- und Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz**

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz, weist darauf hin, dass, trotz der erfolgten umfangreichen

Bimsausbeute im Plangebiet, je nach Mächtigkeit der Bimsvorkommen, dennoch mit verbliebenen archäologischen Befunden zu rechnen ist. Daher muss vor Beginn von Erdarbeiten frühzeitig mit der Dienststelle 56077 Koblenz Niederberger Höhe 1 Tel. 0261 6675-3000 Email: [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) terminlich abgestimmt werden. Die Direktion stuft aus geographischen und topografischen Gesichtspunkten den Planbereich als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend könne hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs.1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Die Baubeginnanzeige ist an die Direktion in Koblenz zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Gelbuße von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

#### **4.3. Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit**

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.



#### **4.4 Landschaftspflegerische Vermeidungsmaßnahmen**

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Eingriffsminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4 sind bei der Bauausführung zu beachten. Die dort empfohlenen Maßnahmen zur Oberflächenwasserversickerung können im Plangebiet nicht umgesetzt werden, da dort Tuffasche in Lagen ansteht, die bei starkem Oberflächenwassereindrang verklumpen und zu Hohlbildungen führen würde. Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet ist deshalb ausgesprochen untersagt.

#### **4.5 Brandschutzhinweise**

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzulegen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Ein Abstand von 150m zwischen den Hydranten wird in der Regel als ausreichend angesehen.

#### **Ausfertigung**

Der vorliegende Bebauungsplan bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit zusätzlichen textlichen Festsetzungen, stimmt mit all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates von Kruft überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Aufstellungsverfahren wurde vollständig.

Der vorliegende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kruft, 29.01.2018  
Ortsgemeinde Kruft

(Siegel)

gez.

Rudolf Schneichel  
Ortsbürgermeister

**Pflanzliste**

Verwendungsbereiche		Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Hausgärten	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher
Acer campestre	Feldahorn	Ac	(x)	x	x	x	x	x	B/Str.
Acer platanoides	Spitzahorn	Ap	x	x	x	x	x		B
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Aps	x	x	x	x	x	x	B
Ailanthus altissima	Götterbaum	Aa	x			x			B
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Am	x	x	x	x			Str.
Betula pendula	Hängebirke	Bp	(x)	x	x	x	x		B
Carpinus betulus	Hainbuche	Cb	x	x	x	x	x	x	B
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cs		x	x	x	x	x	Str.
Corylus avellana	Haselnuß	Ca			x		x		Str.
Corylus colurna	Baumhasel	Cc	x			x			B
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn	Cm		x	x		x		Str.
Cytisus scoparius	Besenginster	Cys		(x)	x	x	x		Str.
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ee		x	x		x	x	Str.
Fraxinus excelsior	Esche	Fe	x		x	(x)	x		B
Ginkgo biloba	Ginkgo	Gb	x				x		B
Hedera helix	Efeu	Hh			x		x		Str.
Hydrangea paniculata	Rispenhortensie			x			x	x	Str.
Juglans regia	Walnuß			x		x	x		B

Verwendungsbereiche		Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Hausgärten	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher
Abk.									
Kerria japonica	Ranunkelstrauch		x			x	x	x	Str.
Ligustrum vulgare	Liguster	Lv	(x)	x			x		Str.
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Lx		x	x		x		Str.
Mahonia aquifolium	Mahonie		x			x	x	x	Str.
Malus „Hillieri“	Zierapfel		x			x	x		B.
Philadelphus coronaris	Pfeifenstrauch		x			x	x	x	Str.
Platanus acerifolia	Platane	Pla	x			x			B
Pyrus calleryana	Stadtbirne		x			x	x		B.
Pyrus communis	Holzbirne	Pc	x	x			(x)		B/Str.
Pyrus malus	Holzapfel	Pm	x	x			(x)		B/Str.
Prunus avium	Vogelkirsche	Pa		x		x	x		B
Prunus spinosa	Schlehe	Ps	(x)	x		x			Str.
Quercus petraea	Traubeneiche	Qp	x	x	x	x	x		B
Quercus robur	Stieleiche	Qr	x	x	x	x	x		B
Rhamnus frangula	Faulbaum	Rf	x	x					Str.
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	Rn	x		x		x		Str.
Robinia pseudoacacia	Robinie	Rp	x			x			B
Rosa canina	Hundsrose	Rc		x			(x)		Str.
Rosa ssp.	Rose (in Sorten)		x	x			x		Str.

Verwendungsbereiche		Straßenraum, Verkehrsfläche	öffentl./private Grünanlage, Hausgärten	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	Hecke	sonnig	halbschattig	schattig	B = Bäume Str. = Sträucher	
										Zu pflanzende Art
Abk.										
Rubus fruticosus	Brombeere	Rfr		x	x	3-4		x	x	Str.
Rubus idaeus	Himbeere	Ri			x			x	x	Str.
Salix aurita	Öhrchenweide	Sau			x	x		x		Str.
Salix caprea	Salweide	Sc			x	x		x		Str.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sn		x	x	x		x		Str.
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Sr			x	x				Str.
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sa		x	x	x	x	x		B
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Si	x				x			B
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere			x			x	x	x	Str.
Syringa vulgaris	Flieder			x			x	x		Str.
Tilia cordata	Winterlinde	Tc	x	x	x		x	x		B
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Tp		x			x	x		B
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Uc	x	x	x			x		B
Viburnum lantana	Wollig. Schneeball	Vl		x	x		x	x		Str.
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	Vo	x	x	x	x		x	x	Str.

## Obstbäume

<b><u>Apfel:</u></b>	Berlepsch Boikenapfel Brettacher Gelber Edelapfel Gewürzluikenapfel Großer Rheinischer Bohnapfel Hilde Jakob Lebel Relinda Remo Retina Rheinische Schafsnase Rheinischer Winterrambur Roter Eiserapfel Schöner Boskoop Welschisner Wöbers Rambur
<b><u>Birnen:</u></b>	Bayerische Weinbirne Metzer Bratbirne Harrow Sweet Gellerts Butterbirne Gute Graue Schweizer Wasserbirne
<b><u>Süßkirschen:</u></b>	Geisepitter Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpel Hedelfinger Kordia Schneiders Späte Knorpel Stelle
<b><u>Sauerkirschen:</u></b>	Ludwigs Frühe Schwäbische Weinweichsel
<b><u>Pflaumen und Zwetschgen:</u></b>	Bühler Frühzwetsche Hanita Hauszwetsche "Zum Felde" Mirabelle von Nancy Opal Quillins Reneklode Sanctus Hubertus Valjevka Zop
<b><u>Walnuß:</u></b>	Sämling (Juglans regia)