



**BEBAUUNGSPLAN**  
**„ERSCHLIESSUNGSSTRASSE**  
**AM LAACH“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB und der Behörden sowie  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Bebauungsplan „Erschließungsstraße Am Laach“  
Ortsgemeinde Treis-Karden

**Stand:**

30.10.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO) ....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 Bau NVO) .....	4
3	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	4
4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	5
B	KENNZEICHNUNG NACH § 9 (5) BAUGB.....	6
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB .....	6
D	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....	7

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)

(1) Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog gemäß § 1 (4 bis 9) BauNVO

1. Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,

1.2 Geschäfts- und Bürogebäude,

1.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

1.4 sonstige Gewerbebetriebe,

1.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Unzulässig sind:

2.1 Gartenbaubetriebe,

2.2 Tankstellen,

2.3 Vergnügungsstätten.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ = 0,6 festgesetzt.

### 3 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

(1) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“

Die innerhalb der **öffentlichen Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ vorhandenen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Abgängige oder stark geschädigte Bäume und Gehölze sind entsprechend durch einheimische Arten zu ersetzen.

#### **4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

##### Erhaltung und Entwicklung der Obstgehölze / Offenlandstrukturen

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche (siehe Planeinschrieb AM1, Parzellen Gemarkung Treis, Flur 7 Nr. 185/11 und 185/12 tlw.) ist die extensive Wiesennutzung mit heimischen Obstgehölzen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zusätzlich sind in einem Mindestabstand von 10 m drei standortgerechte, hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

##### Hinweis:

Der Offenlandteil ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut von der Fläche zu entsorgen.

Die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni, die zweite Mahd erfolgt ab Mitte September eines jeden Jahres. Ziel ist die dauerhafte Entwicklung eines mageren Offenlandstandortes. Ein Verbuschung ist nicht zulässig.

Die Pflanzung hat spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

##### Pflanzauswahl/Pflanzqualität

Es sollen Pflanzen der nachfolgenden Pflanzenliste verwendet werden

##### Obstgehölze (Bäume II Ordnung)

###### Apfelsorten

Boikenapfel  
Brettacher  
Gelber Edelapfel  
Großer Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Lebel  
Remo  
Relinda  
Retina  
Rheinische Schafsnase  
Roter Eiserapfel

###### Birnensorten

Harrow Sweet  
Byerische Weinbirne  
Metzer Bratbirne  
Schweizer Wasserbirne

###### Süßkirschen

Büttners  
Heldefinger  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Stella

#### Pflaumen

Bühler Früzwetschge  
Hanita  
Hauswetschge „Zum Felde“  
Mirabelle von Nancy  
Opal  
Qullins Reneklode  
Sanctus Hubertus  
ZOP  
Löhrpflaume

#### Sonstige Obstarten

Mispel  
Speierling  
Walnuß

#### Pflanzqualität

Die Sortierung der Obstgehölze hat folgende Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), ohne Ballen (o.B.), Stammumfang (STU) = 12-14 cm)

#### Entwicklung der Trockenmauer im Randbereich der Kompensationsflächen

Im Randbereich der o.a. Grundstücke befindet sich zwischen Weg und Böschungsfuß eine verbuschte Trockenmauer. Diese ist auf der gesamten Länge freizustellen und dauerhaft zu pflegen, indem eine Vegetationsentwicklung im Bereich der Mauer zurückgedrängt und eine freie Gehölzsukzession dauerhaft vermieden wird.

---

## **B KENNZEICHNUNG NACH § 9 (5) BAUGB**

---

In der Planurkunde ist auf der Grundlage des § 9 (5) BauGB die Ablagerungsstelle „Treis-Karden – Nähe Bushaltestelle“, Reg. Nr. 135 01082-0210 gekennzeichnet worden.

Es handelt sich um eine im Bodenschutzkatzaster eingetragene, altlastenverdächtige Ablagerungsstelle. Auf einer Fläche von rund 200 m<sup>2</sup> wurden in einer Stärke von etwa 2 m 400 m<sup>3</sup> Siedlungsabfälle sowie Erdaushub und Bauschutt abgelagert.

Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel A6 wird verwiesen.

---

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH § 9 (6A) BAUGB**

---

In der Planurkunde erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets der Mosel.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes sowie die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Mosel vom 14.09.2009 zu berücksichtigen sind. Diese gelten uneingeschränkt.

Die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen bedarf einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 (1) WHG).

Zulassungsstelle ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als zuständige Obere Wasserbehörde.

---

## **D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.  
  
Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
3. Es wird empfohlen, eine projektbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Die einschlägigen Regelwerke wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sind zu beachten (Bezugsquelle der DIN-Vorschriften [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist neben den eigentlichen Rechtsnormen die Broschüre „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten. Das Bodenschutzrecht, beim Umgang mit Grund und Boden insbesondere die Bodenschutzverordnung und die DIN 19731 (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)), sind zu beachten.
5. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.
6. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 03.04.2019, Az.: 3240-0288-19/VI mitgeteilt, dass der östliche Teil des Plangebiets im Bereich des auf Blei, Kupfer und Zink verliehenen, bereits erloschenem Bergwerksfeldes „Petersberg“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über den letzten Eigentümer liegen nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Sollte bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich Indizien für Bergbau vorliegen, wird die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

7. Die angeführten Regelwerke werden bei der Verbandsgemeinde Cochem, Ravanésstraße 61 56812 Cochem, zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Ausgefertigt Treis-Karden, den \_\_\_\_\_

(Hans-Josef Bleser, Ortsbürgermeister)