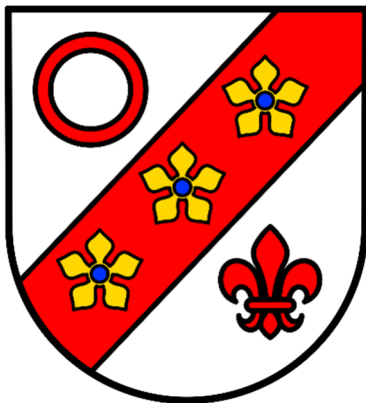


2026

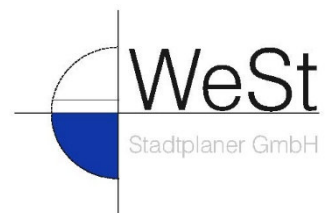
Bebauungsplan „Am Sportplatz“ Ortsgemeinde Walsdorf



Begründung

Vorentwurf

Juli 2026





Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	LAGE IM RAUM	3
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
6	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	7
7	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	7
8	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	15
10	BODENORDNUNG	17
11	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	17

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Walsdorf plant im Umfeld des Sportplatzes die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Dabei soll ein ca. 3,36 ha großes Flächenareal südwestlich der Ortslage entwickelt werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen unmittelbar an das Siedlungsgefüge an.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert, da sich die betreffenden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden bzw. durch die Gemeinde gesichert wurden.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde den vorhandenen Bedarf an Wohnraum kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.



1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht mehrerer Bauwilliger in der Ortsgemeinde Walsdorf gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Begriff „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Walsdorf hat in der Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Walsdorf.

Es wird über die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant folgende Flurstücke: Flur 51, Nr. 2/2, 3/1, 6/1, 8/1, 10/1, 26/1, 27/1, 29/2, 30/10 107/1 (tlw.), 108/2, 109/1 (tlw.), 139/6 und 139/9 (tlw.).



Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Raumordnungsplan

Der Raumordnungsplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms LEP IV auf regionaler Ebene.

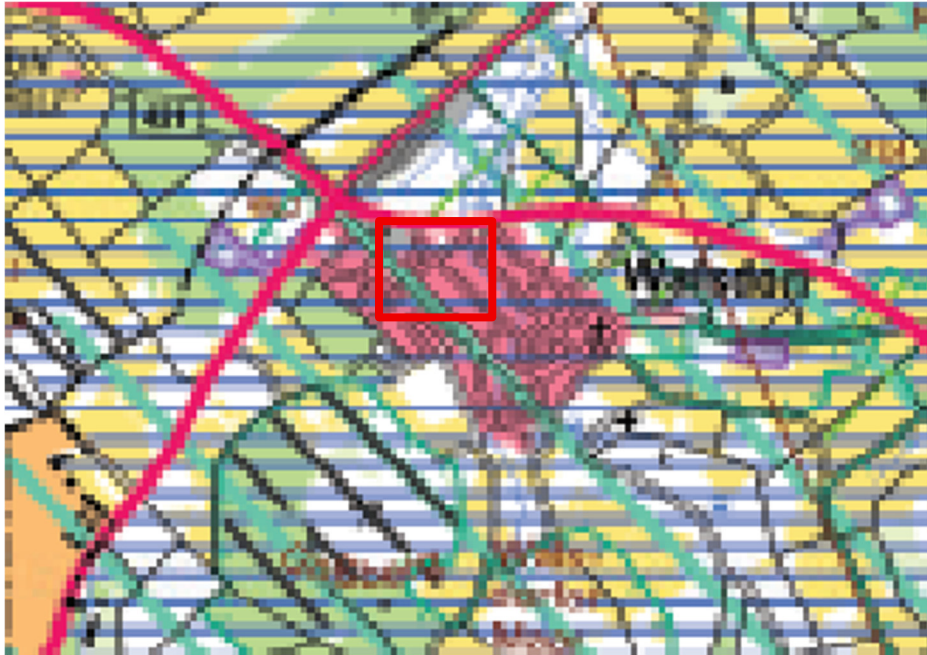


Abbildung 2: Bedeutsame ausgewiesene Bereiche nach dem Raumordnungsplan (Planungsgemeinschaft Region Trier) für das Plangebiet (rotes Rechteck)¹

Die Ortsgemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. G 162 Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt. Der Bebauungsplan sieht zum Schutz des Grundsatzes Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und Begrünungsmaßnahmen vor. Für das Plangebiet selbst sind keine Grundsätze und Ziele im Regionalen Raumordnungsplan dargestellt.

¹LVerGeo (2024), Planungsgemeinschaft Region Mittelrhein-Westerwald (2017)



4.2 Flächennutzungsplan

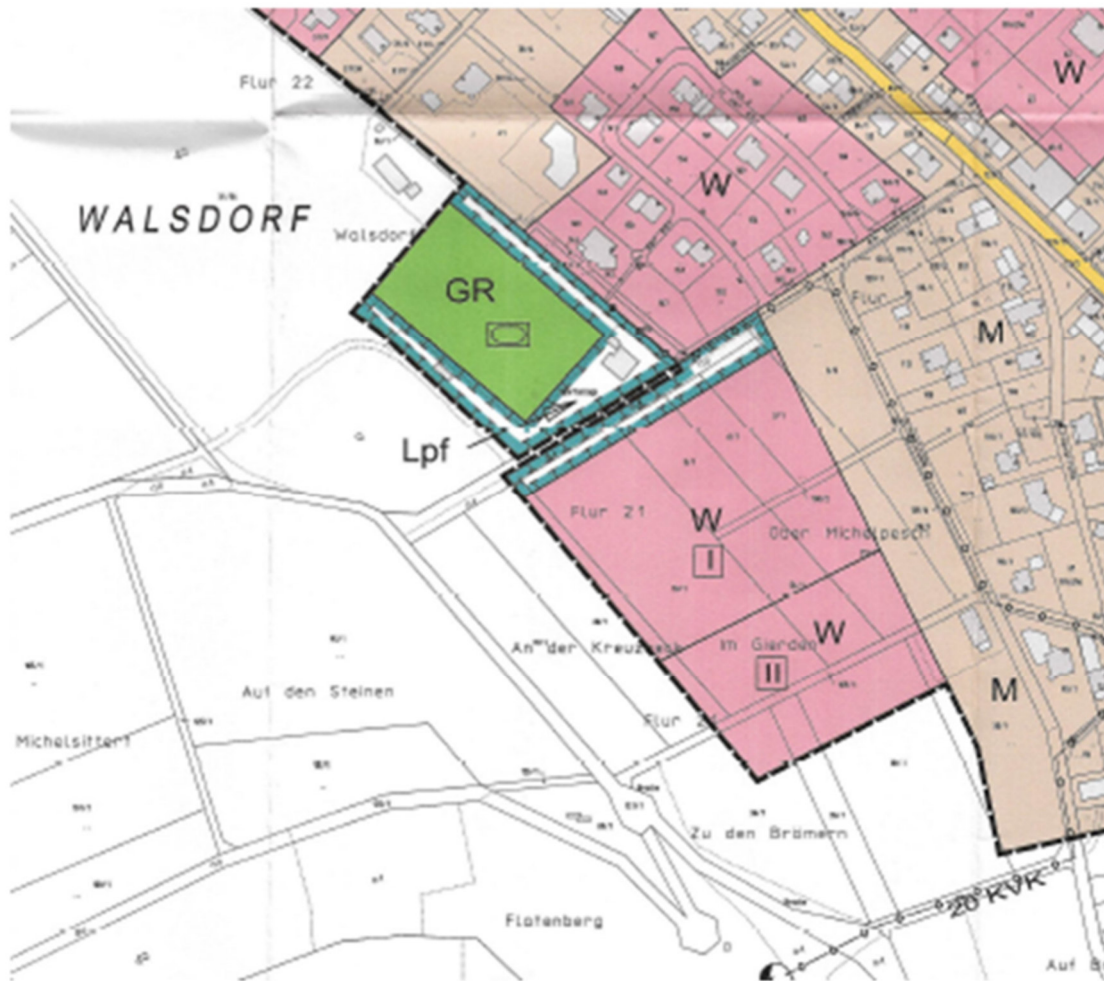


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Gerolstein

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb dargestellter Bauflächen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit beachtet.

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend eine intensiv genutzte Ackerfläche (HA0) und eine artenarme frische bis mäßig trockene Mähweide (EB2). Im Nordwesten und Osten verläuft eine Gemeindestraße (VA3). Im Südosten des Geltungsbereichs erstreckt sich ein land- und forstwirtschaftlich genutzter Weg (VB3).



Es ist nach Nordosten um ca. 8,39 % geneigt.

5.2 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, wie bereits mehrfach dargestellt, über die Straße „Am Sportplatz“ und in der Folge über die Planstraßen an das örtliche Straßensystem angebunden.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
- Schaffung von Grundstücksgrößen ab 650 m²,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Erschließung des Plangebietes ist in Form von Schleifenstraßen vorgesehen, so dass eine Erschließung in zwei Bauabschnitten erfolgen kann. Zunächst soll der erste Ring „Lavastraße“ und Planstraße entwickelt werden. Erst nachdem dieser Bereich zu großen Teilen bebaut ist, wird der zweite Ring erschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt eine Haupteerschließungsstraße vor, an die Wohnwege entlang des Höhenlinienverlaufs angebunden werden. Es entstehen Grundstücke, die hinsichtlich ihrer Himmelsrichtung überwiegend günstig ausgerichtet sind.

Die Erweiterungsplanung ermöglicht die Entwicklung von insgesamt ca. 29 Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen ab ca. 650 m². Im ersten Schritt sollen etwa 18 Baugrundstücke entstehen. Die Bebauung ist in Form von Einzelhäusern vorgesehen und soll dem Gebiet einen aufgelockerten, durchgrünten Charakter verleihen.

Die Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,50 m auf und soll nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufrechterhaltung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der vorhandene Hauptwirtschaftsweg bleibt in vollem Umfang erhalten.



7.2 Grünordnung

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die Eingrünung der privaten Grundstücke durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Im Plangebiet wurden intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen und eine Mähweide kartiert. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht wie folgt aus:

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Neben der Hauptnutzungsart sind jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vorgesehen.



Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt wird die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe ab 650 m² variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird auf **max. 10,00 m für den Teilbereich WA 1 und auf max. 8,50 m für den Teilbereich WA2** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen,



z.B. Staffelgeschosse, ausschließen. Zur Bestimmung des festgesetzten unteren Maßbezugs-punkts wird die Straßenplanung Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

8.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

8.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und zudem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.

8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,5 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt.

Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Festsetzung zum Mindestabstand von 5,0 m wurde getroffen, um einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den Verkehrs-



raum möglichst von parkenden Autos zu entlasten. Gerade vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Stichstraße handelt, ist die Forderung den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum soweit wie möglich herauszuhalten zwingend erforderlich.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 630 und 750 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

8.7 Verkehrsflächen

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreiten von 5,50 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht.

8.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Vorfeld der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen wurde von der Konzept dB plus GmbH, St. Wendel, ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind daher die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen wie der Lärmimmissionsschutz, zu berücksichtigen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten. Entsprechend dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung müssen von der Planung hervorgerufene Lärmkonflikte (bspw. durch Heranrückende Wohnbebauung an Schallquellen) grundsätzlich durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets grenzt der Fußballplatz der Ortsgemeinde an das geplante Wohngebiet. Der Platz wird von mehreren Sportvereinen bzw. Spielgemeinschaften genutzt. Mit der Lavagrube befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein gewerblich genutzter Steinbruch südwestlich des Plangebiets. Bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in direkter Nähe zu der bestehenden Sportanlage und der Lavagrube muss sichergestellt werden, dass keine Einschränkungen des Sportbetriebs sowie der gewerblichen Betriebstätigkeiten hervorgerufen werden (Bestandsschutz) und keine schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund des einwirkenden Anlagenlärms im Plangebiet vorliegen. Aus diesem Grund sind aus schalltechnischer Sicht die Geräuscheinwirkungen durch den Fußballplatz und die Lavagrube zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage zu bewerten.



Mit der Kölner Straße verläuft eine klassifizierte Bundesstraße (B 421) nordöstlich des Plangebiets. Die Ergebnisse der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 20221 zeigen, dass durch die Geräuscheinwirkungen der Bundesstraße 421 innerhalb des Plangebiets keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind und keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auf eine detaillierte Untersuchung des Verkehrslärms im Plangebiet wird daher verzichtet. Neben den Geräuscheinwirkungen auf die geplanten Wohngebäude ist die Zunahme des Verkehrslärms zu untersuchen. Durch die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern werden Mehrverkehre auf den Erschließungsstraßen verursacht. Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren.

Das Gutachterbüro hat hierzu folgendes Schallschutzkonzept erstellt, welches vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert wird:

Schallschutzkonzept

Sportanlagenlärm

Während eines Fußballspiels am Sonntagmittag (13.00 – 15.00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten (WA) in räumlicher Nähe zum Fußballplatz um 2 dB überschritten.

Die Überschreitungen betreffen alle Stockwerke. Aufgrund der Überschreitung des Immissionsrichtwerts ist die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich.

Nach den Vorgaben der 18. BImSchV sind die Immissionsrichtwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster einzuhalten. Passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. der Einbau von Schallschutzfenstern, greifen erst dahinter und kommen daher nicht in Betracht. Es kommen nur aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die die Schallausbreitung zwischen Emissionsquelle und schutzwürdiger Nutzung verringern. Dabei kann es sich unter anderem um die Errichtung von Schallschutzwänden oder -wällen oder auch grundrissorientierende Maßnahmen handeln.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen sind aufgrund der räumlich beengten Situation (Lage der Erschließungsstraße) und vor städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu empfehlen. Aus diesem Grund ist an den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts durch Sportanlagenlärm betroffenen schutzwürdigen Räumen eine Grundrissorientierung vorzusehen.

Als schutzbedürftig nennt die

- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mit den Teilen DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1:

Mindestanforderungen" und DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", vom Januar 2018 [15]

insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume einschließlich Wohnkitchen und Wohnküchen, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büro- und Praxisräume. Als nicht schutzbedürftig werden Kochküchen, Bäder, Abstellräume und Treppenhäuser angesehen, weil sie nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden.

In Bereichen, in denen der Immissionsrichtwert überschritten ist (vgl. Abbildung A04 gelb eingefärbter Bereich), wird eine Grundrissorientierung notwendig. Eine Grundrissorientierung ist in der Art erforderlich, dass sich an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer etc.) keine offenbare Fenster befinden dürfen. Die Belichtung dieser Räume durch feststehende Glaselemente ist möglich.



Die Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen (bspw. Bäder, Kochküchen) ist in diesem Bereich ebenfalls möglich.

Anhand der Geräuscheinwirkungen an den Fassaden der beispielhaften Bebauung wird ersichtlich, dass durch die Errichtung der Wohngebäude etwas abgerückt von der nördlichen Baugrenze die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können (vgl. Abbildung A05 Gebäude 3) bzw. sich eine notwendige Grundrissorientierung auf eine Fassade beschränkt (Gebäude 1). Der Ausschluss von offenbaren Fenstern an der Nordfassade eines Wohngebäudes kann durch eine entsprechende Grundrissgestaltung ohne aufwendige bauliche Maßnahmen durchgeführt werden.

Gewerbelärm

Durch den Betrieb der Lavagrube wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete am Tag auf Höhe des 2. Obergeschosses um bis zu 4 dB überschritten. Aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwerts werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auch nach den Vorgaben der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster einzuhalten. Passive Schallschutzmaßnahmen kommen daher für den Schutz vor Gewerbelärm ebenfalls nicht in Betracht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen sind aufgrund der Entfernung und hohen Lage der Schallquellen (Brecher im Bereich der Abbruchkante) und der topografischen Situation als Schallschutzmaßnahme ungeeignet und nicht verhältnismäßig. Von Überschreitungen sind größere Bereiche von 2 Baufeldern betroffen. In diesen Bereichen ist zu erwarten, dass eine Grundrissorientierung, also die Ausrichtung nicht schutzbedürftiger Räume wie Bäder oder den Einbau von nicht offenbaren Fenstern, die nur der Belichtung dienen, an mehreren Gebäuden und für mehrere Fassaden je Gebäude vorzusehen ist. Maßnahmen in dieser Dimension werden bei aufwendigen städtebaulichen Projekten in urbanen Räumen stellenweise realisiert. Für Einfamilienhausbebauung ist diese Maßnahmen sehr restriktiv und daher ungeeignet. In den von Überschreitungen betroffenen Bereichen auf Höhe des 2. Obergeschosses ist durch entsprechende Festsetzung der zulässigen Geschosshöhen und Gebäudehöhen die Ausbildung eines 2. OG auszuschließen. Die Höhe der maßgeblichen Immissionsorte nach TA Lärm (Fenstermitte) darf maximal 6,0 m über dem aktuellen Gelände betragen.

Die von Überschreitungen betroffenen Bereiche sind in Abbildung A08 (2. Obergeschoss gelber Bereich) dargestellt.

Zunahme des Verkehrslärms

Bei städtebaulichen Planungen ist die Zunahme des Verkehrslärms grundsätzlich in die Abwägung zur Bauleitplanung einzustellen. Im städtebaulichen Verfahren ist zu ermitteln, wie sich die zusätzlichen Verkehre des Planvorhabens auf das bestehende Straßennetz verteilen und ob durch die zusätzlichen Verkehre unzumutbare Geräuscheinwirkungen an bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. Dabei hat die Beurteilung die Umstände des Einzelfalls entsprechend zu würdigen.

Das Plangebiet wird über die Straßen „Am Sportplatz“ und die Lavastraße erschlossen. Die Straße „Am Sportplatz“ bündelt die Verkehre der Anwohnerstraße und führt diese zur nordöstlich verlaufenden B 421 (Kölner Straße). Die B 421 ist eine klassifizierte Straße. Klassifizierte Straßen dienen der Bündelung von überregionalen Verkehren. Das klassifizierte Straßennetz ist nach ca. 100 m vom Plangebiet aus zu erreichen. Die geringen zusätzlichen Verkehre durch das Plangebiet vermischen sich mit den Verkehren auf der B 421. Ein Ursachenzusammenhang



ist somit nur entlang der Lavastraße und der Straße „Am Sportplatz“ gegeben. Entlang der B 421 ist die Zunahme des Verkehrslärms nicht untersuchungsrelevant.

Für das untergeordnete Straßennetz (Lavastraße und „Am Sportplatz“) ist eine Zunahme der Verkehrsstärke zu erwarten. Da die Planung die Ausweisung eines Wohngebiets vorsieht, ist grundsätzlich mit einer vergleichbaren Verkehrszusammensetzung der bestehenden Verkehre und der Neuverkehre durch die Planung

8.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat dazu bewogen, den gestalterischen Rahmen des Bebauungsplans offen zu halten. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az.: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch – etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren Ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.

Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.

Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind zulässig: Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m (Pfeilerhöhe: 1,50 m), Laubhecken und Holzzäune. Die Mauern müssen entweder mit einheimi-



schem Naturstein oder mit Betonsteinen, die an ihrer Oberfläche dem Naturstein ähnlich sind, ausgeführt bzw. verkleidet oder verputzt sein. Mauern können mit Holzzäunen oder Metallgittern kombiniert werden. Durch die Festsetzung soll das „Einmauern“ der Grundstücke verhindert und den offenen Charakter des Baugebietes unterstützt werden.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Kompensationsmaßnahme 1 (M1): Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese mit extensiver Bewirtschaftung und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Externe Kompensationsmaßnahme 2 (M2, Beispiel) Externe Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese mit extensiver Bewirtschaftung und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Kompensationsmaßnahme 3 (M3) Randliche Eingrünung von Planflächenteilen

8.11 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

8.12 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet muss der Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt weitreichend minimiert bzw. reduziert werden, insbesondere aufgrund der topographischen Verhältnisse.

Hierzu sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet laut Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept vom Ingenieurbüro Stratec vorgehalten.

Diese Flächen sind grundsätzlich geeignet, die 'Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken' hinsichtlich der Oberflächenwasserbehandlung umzusetzen.

8.13 Flächenbilanz für das Plangebiet

	Gesamtfläche	versiegelte Fläche
Wohngebiet	2,13 ha	0,93 ha
Straßen, Fußwege, Parkflächen	0,53 ha	0,53 ha
Grünflächen	0,44 ha	0 ha

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

9.2 Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes erfolgen. Dies wird im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren vertieft.

9.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Dieses wurde in den Bebauungsplan integriert.

9.4 Starkregenvorsorge

Das Plangebiet ist nur in sehr geringem Maß von Sturzfluten nach Starkregenereignissen betroffen. Die Sturzflutgefahrenkarte zeigt nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen ($> 40 \text{ l/m}^2$ in einer Stunde) lediglich einen erhöhten Oberflächenabfluss entlang des Wirtschaftswegs bzw. der Straße „Am Sportplatz“. Diese Situation wurde im Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept zum Bebauungsplan betrachtet.

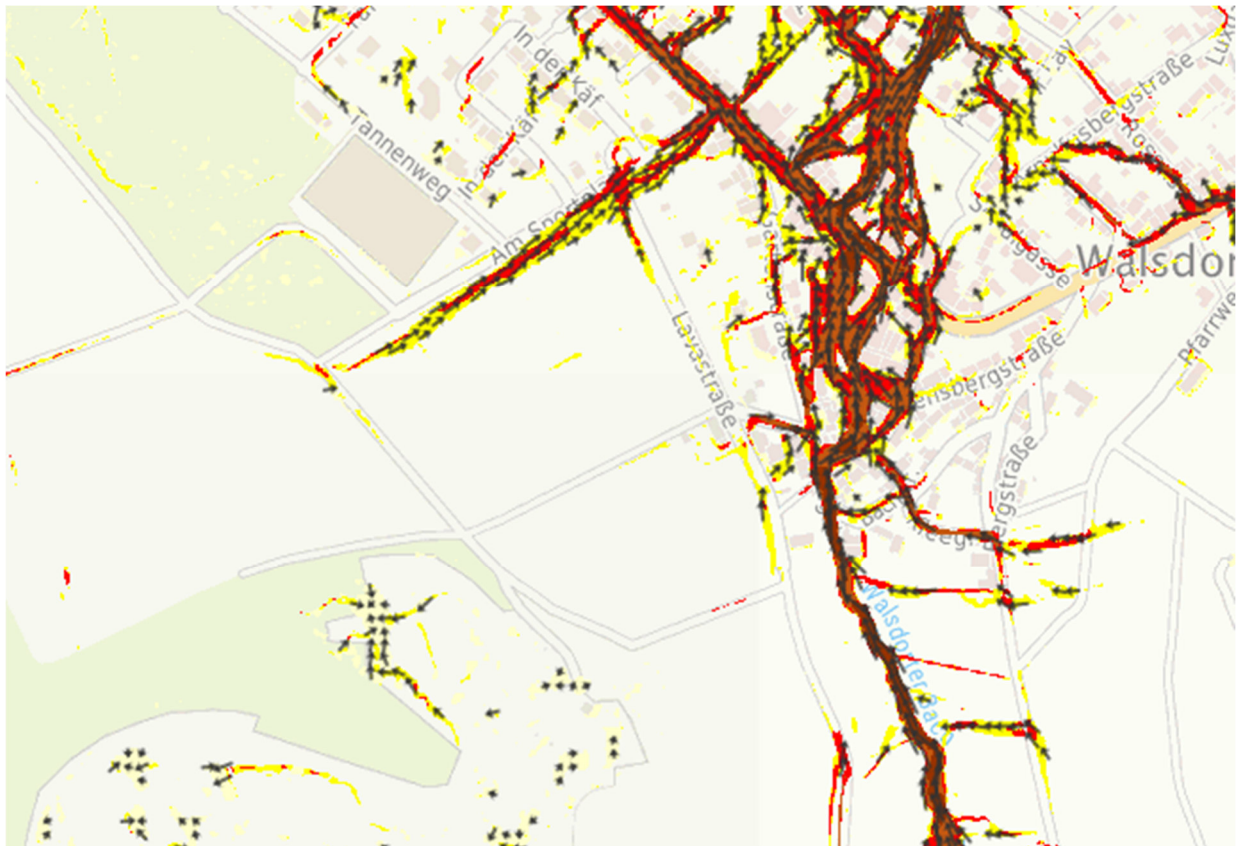


Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefährdungskarte, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

9.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.



9.6 Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

10 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
3. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
4. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
5. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leit-

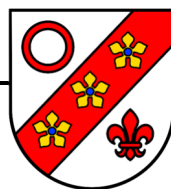


faden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

6. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
7. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, Weimarer Allee 1, 54290 Trier zu melden.
Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
8. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
10. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
11. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2023 heranzuziehen.

Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe

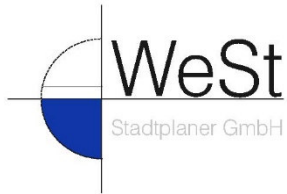


<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
Birnsorten:			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn



BEBAUUNGSPLAN „AM SPORTPLATZ“

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Walsdorf durch



WeSt

Stadtplaner GmbH

Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Juli 2026

Walsdorf, den _____.2026
Ortsgemeinde Walsdorf

(Horst Well)
Ortsbürgermeister