

---

---

## Ortsgemeinde Fluterschen

---

---

### Niederschrift über die Sitzung des Ortsgemeinderates

<b>Tag</b>	Dienstag, 21. Januar 2025
<b>Ort</b>	Vereinsheim "Ob da Eck"
<b>Beginn der Sitzung</b>	19:00 Uhr
<b>Ende der Sitzung</b>	21:30 Uhr

#### anwesend

1. Ortsbürgermeister Knut Lauterbach als Vorsitzender
2. Erste Beigeordnete Tanja Lück
3. Beigeordneter Marco Schüler
4. Torsten Becker
5. Carsten Dünner
6. Elias Gäfgen
7. Christiane Hoffmann
8. Björn Hundacker
9. Mischa Katzwinkel
10. Jürgen Kolb
11. Patrick Kolb
12. Carina Weller

#### abwesend

Kim Kiara Hoffmann

#### Sonstige Teilnehmer

Jasmin Kroll, Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG zu TOP 1 - 3  
Jannik Neufeld, Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG zu TOP 1 - 3

#### Schriftführer

Carina Weller

Zu dieser Sitzung wurde ordnungsgemäß eingeladen.

Die gesetzliche Zahl der Ratsmitglieder beträgt: 13

Der Ortsgemeinderat Fluterschen ist beschlussfähig.

---

---

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragt der Vorsitzende, diese um

**TOP 5 Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag bzgl. der Errichtung einer Hebammenpraxis in Holzständerbauweise mit Pultdach**

und

**TOP 6 Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses im Ahornweg 32**

zu erweitern.

#### Beschluss:

Der Ortsgemeinderat stimmt der Erweiterung der Tagesordnung zu.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig (12 Ja-Stimmen)**

Demnach ergibt sich folgende Tagesordnung:

**Tagesordnung**

**Öffentliche Sitzung**

1. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetz-buch (BauGB)  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetz-buch (BauGB)  
Anerkenntnis des Bebauungsplanentwurfes mit seinen Anlagen
3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetz-buch (BauGB)  
Beratung und Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
4. Errichtung eines Lager und Gerätegebäudeunterstandes
5. Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag bzgl. der Errichtung einer Hebammenpraxis in Holzständerbauweise mit Pultdach
6. Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses im Ahornweg 32
7. 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Ortsgemeinde Fluterschen
8. Festlegung des Bekanntmachungsorgans für öffentliche Bekanntmachungen
9. Informationen des Ortsbürgermeisters
10. Verschiedenes
11. Einwohnerfragestunde

**Öffentliche Sitzung**

**TOP 1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetz-buch (BauGB)  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Ortsgemeinde Fluterschen liegt mit Schreiben vom 09.01.2025 ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Fluterschen, Flur 4, Flurstücke 142/5, 142/9, 142/10 und 1099 vor. Bereits im Jahr 2022 hat der Ortsgemeinderat Fluterschen der Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich zugestimmt. Der Antragsteller erklärt die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Kosten zu übernehmen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll Baurecht für die Errichtung eines Doppelhauses und zwei Mehrfamilienwohnhäusern geschaffen werden.

Da der Ortsgemeinde Fluterschen die Planungshoheit obliegt, muss sie grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes zustimmen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Altenkirchen teilweise als gemischte Baufläche und teilweise (überwiegend) als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

**Beschluss:**

Dem vorliegenden Antrag vom 09.01.2025 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zugestimmt. Sämtliche Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes, einschließlich erforderlicher Gutachten, sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Fluterschen nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der genaue Geltungsbereich des Plangebietes ist aus dem beigelegten Übersichtsplan zu erkennen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Koblenzer Straße 7 und 9“.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig (12 Ja-Stimmen)**

**TOP 2 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetz-buch (BauGB) Anerkenntnis des Bebauungsplanentwurfes mit seinen Anlagen**

Vor Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ist dem Planentwurf mit seinen Anlagen, erstellt durch das Planungsbüro Dittrich aus Neustadt/Wied, zuzustimmen.

**Beschluss:**

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Anlagen wird wie vorgestellt zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig (12 Ja-Stimmen)**

**TOP 3 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetz-buch (BauGB) Beratung und Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB möglichst frühzeitig zum Planentwurf zu hören.

**Beschluss:**

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB wird bestimmt, dass die öffentliche Darlegung und Anhörung in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats bei der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld erfolgen soll. Ort und Zeit sind ortsüblich bekannt zu machen.

Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB zu beteiligen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig (12 Ja-Stimmen)**

**TOP 4 Errichtung eines Lager und Gerätegebäudeunterstandes**

Der Ortsgemeinderat ist sich einig, dass dieser Tagesordnungspunkt vertagt wird.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig (12 Ja-Stimmen)**

**TOP 5 Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag bzgl. der Errichtung einer Hebammenpraxis in Holzständerbauweise mit Pultdach**

Die Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Fluterschen, Flur 4, Flurstück 159/3 beabsichtigt die Errichtung einer Hebammenpraxis in Holzständerbauweise mit Pultdach  
Die Erschließung ist über den Gartenweg sichergestellt.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist ausreichend erschlossen.

Die Zulassung des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB.

**Beschluss:**

Das erforderliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig (12 Ja-Stimmen)**

**TOP 6 Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses im Ahornweg 32**

Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Fluterschen, Flur 4, Flurstück 125/5 beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die Erschließung ist über den Ahornweg sichergestellt.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist ausreichend erschlossen.

Die Zulassung des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB.

**Beschluss:**

Das erforderliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig (12 Ja-Stimmen)**

## **TOP 7 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Ortsgemeinde Fluterschen**

Die Hauptsatzung soll wie folgt geändert werden:

- Redaktionelle Anpassung bei den Bestimmungen zur öffentlichen Bekanntmachung, die sich auf Grund der Fusion der Verbandsgemeinden Altenkirchen und Flammersfeld ergeben haben.
- Änderung der Anzahl und Standorte der Bekanntmachungstafeln  
Der Ortsgemeinderat hat sich in der Sitzung vom 12.11.2024 darauf verständigt, dass eine Bekanntmachungstafel ausreichend ist. Diese soll zukünftig am Vereinsheim „Ob da Eck“ aufgestellt werden.
- Erhöhung der Wertgrenze für Vergabe von Aufträgen und Arbeiten im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel auf eine Wertgrenze von 1.500 €.
- Erhöhung des Sitzungsgeldes von 10 € auf 20 €

Ein entsprechender Entwurf der Änderungssatzung liegt dem Ortsgemeinderat vor.

### **Beschluss:**

Die 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung wird entsprechend dem vorliegenden Entwurf beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig (12 Ja-Stimmen)**

## **TOP 8 Festlegung des Bekanntmachungsorgans für öffentliche Bekanntmachungen**

Gemäß § 1 Abs. 1 der Hauptsatzung entscheidet der Ortsgemeinderat durch Beschluss, in welcher Zeitung öffentliche Bekanntmachungen erfolgen. Der Beschluss ist durch die Fusion der Verbandsgemeinden Altenkirchen (Westerwald) und Flammersfeld neu zu fassen.

### **Beschluss:**

Öffentliche Bekanntmachungen nach § 1 Abs. 1 der Hauptsatzung werden in der Heimat- und Bürgerzeitung „Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld im Raiffeisenland“ veröffentlicht.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig (12 Ja-Stimmen)**

## **TOP 9 Informationen des Ortsbürgermeisters**

### **- Verkehrsberuhigung Koblenzer Straße:**

Der Vorsitzende informiert den Ortsgemeinderat über ein Treffen mit der Polizei bezüglich der Verkehrssituation der 30er-Zone in der Koblenzer Straße. Es sollen weitere Parkbeschränkungen erfolgen. Außerdem ist eine Anordnung von nur noch vier Parkplätzen auf der Straße angedacht. Diese in der Aufteilung von zwei hintereinander folgenden Parkplätzen, eine Parkverbotsfläche und anschließend wieder zwei Parkplätzen. Zudem wird darüber gesprochen, ob die Bushaltestelle an der Koblenzer Straße ebenfalls mit in die 30er-Zone aufgenommen werden kann. Ortsbürgermeister Knut Lauterbach wird sich darüber informieren und dem Ortsgemeinderat in der nächsten Sitzung mitteilen.

Ortsbürgermeister Kunt Lauterbach informiert außerdem über folgende Themen:

- der aktuelle Sachstand über die Delle im Ahornweg und deren Beseitigung,
- Terminverschiebung des Zirkus Ronelli auf dem Festplatz,
- Beschnitt im Oberwambacher Weg,
- Rohrbruch in der Wiesenstraße,

- die Aushublagerung auf dem Festplatz,
- Sachstand des Glasfaserausbaus in der Ortsgemeinde.

## **TOP 10   Verschiedenes**

### **Die angedachte „Rentner-Gang“:**

Rentner und/oder Freiwillige der Ortsgemeinde Fluterschen schließen sich zusammen, um beispielsweise Reparaturen oder ähnliches vorzunehmen.

### **Organisation am Wahltag, Bundestagswahl am 23.02.2025:**

An diesem Tag werden zwei Schichten festgelegt. In der „Frühschicht“ (08:00 – 13:00 Uhr) werden folgende Ratsmitglieder anwesend sein: Patrick Kolb, Thorsten Becker, Knut Lauterbach, Christiane Hoffmann, Elias Gäfgen.

„Spätschicht“ (13:00 – 18:00 Uhr): Tanja Lück, Marco Schüler, Jürgen Kolb, Björn Hundacker, Knut Lauterbach.

Ab 18 Uhr sollen alle Ratsmitglieder anwesend sein.

### **Weitere Punkte:**

- Der Vorsitzende fordert eine Liste aller angemeldeten Hunde bezüglich der Hundesteuer.
- In Bezug auf das Hochwasserschutzkonzept will Ortsbürgermeister Knut Lauterbach Kontakt zu Holger Alhäuser, Fachbereich kommunale Betriebe der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld aufnehmen, um durch ihn das Konzept vorstellen zu lassen.

## **TOP 11   Einwohnerfragestunde**

Die anwesenden Einwohner stellen keine Fragen.

---

---

S<sup>2</sup> ProjektBau GmbH | Feldstraße 2 | 57614 Steimel

Ortsgemeinde Fluterschen  
Ortsbürgermeister Knut Lauterbach  
Talstraße 27

**57614 Fluterschen**

S<sup>2</sup> ProjektBau GmbH  
Feldstraße 2 | 57614 Steimel

Fon +49 (0) 26 83 93 74 877  
Fax +49 (0) 32 12 63 88 436  
Mobil +49 (0) 171 99 42 912

info@s2-projektbau.de

---

**Antrag B-Plan Aufstellung  
Übernahmeerklärung Kosten**

Datum 09.01.2025

Grundstück	Koblenzer Straße 7-9, 57614 Fluterschen
Gemarkung	Fluterschen
Flur	4
Flurstücke	142/5 (1.008qm), 142/9 (472qm), 142/10 (809qm), 1099 (823qm)
Gesamtfläche	3.112qm

Sehr geehrter Bürgermeister Lauterbach,

zu o.a. Grundstücken und der damit verbundenen Bebauung beantragen wir die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die daraus resultierenden Kosten übernehmen wir als Antragsteller.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Oettgen

Auf dem Kaulenstück

24  
30

Im Efgang

An der Hohl

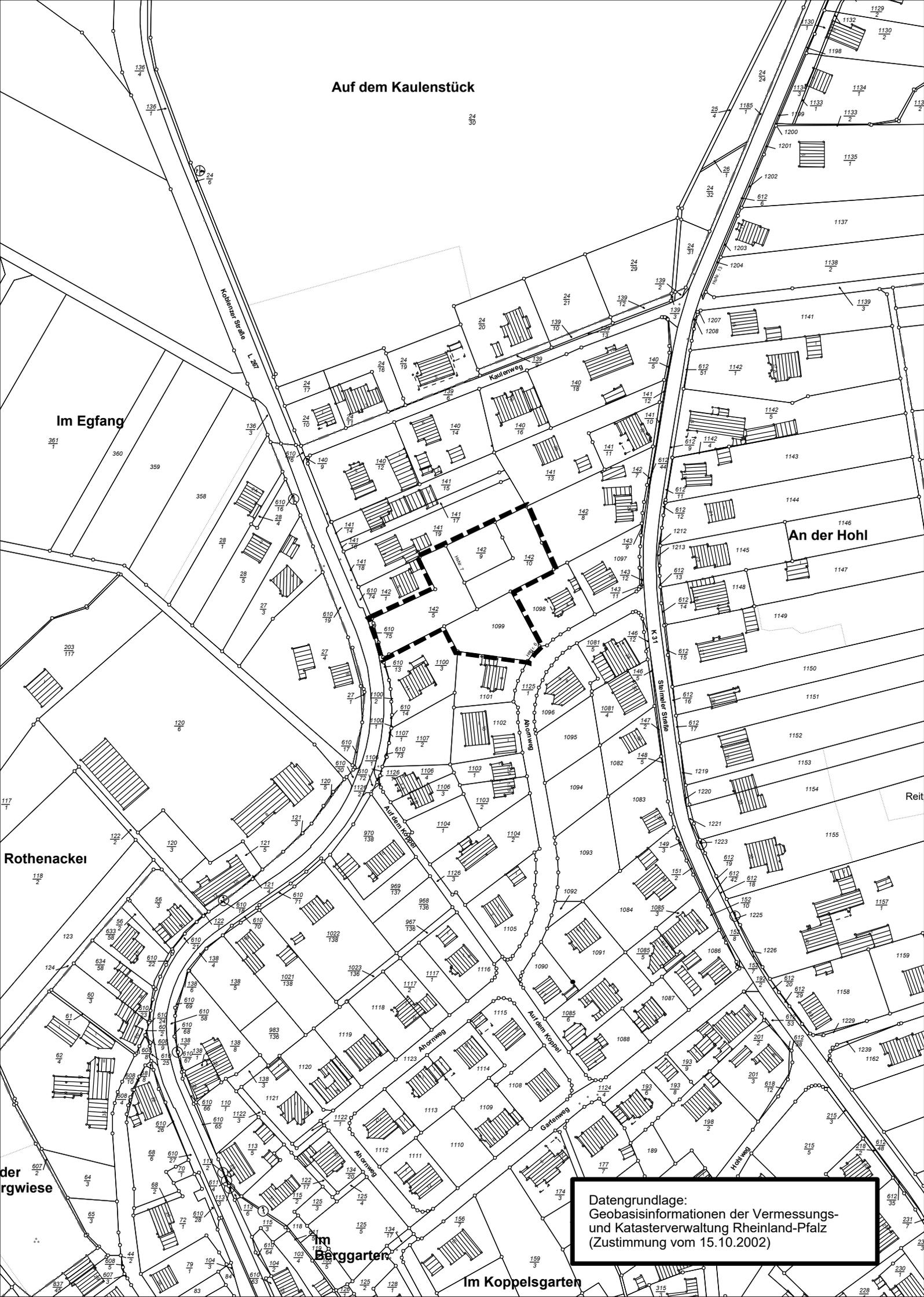
Rothenacker

der  
rgwiese

Im  
Berggarten

Im Koppelsgarten

Datengrundlage:  
Geobasisinformationen der Vermessungs-  
und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom 15.10.2002)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**„Koblenzer Straße 7 und 9“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13 a BauGB

**Ortsgemeinde Fluterschen**  
Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld  
Kreis Altenkirchen  
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen, Hinweise  
und Begründung**

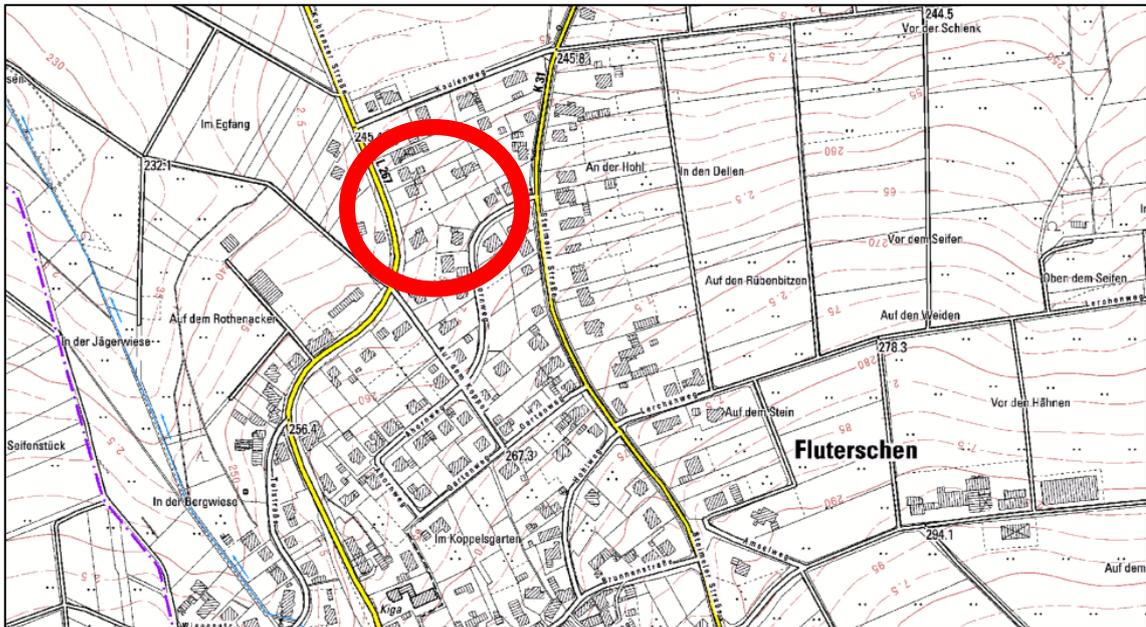
in der Fassung für die frühzeitige Beteiligung  
gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 08. November 2024  
23 Seiten

---



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



**Lage innerhalb des Ortes** (Quelle LANIS RLP)



**Luftbild** (Quelle LANIS RLP)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Textliche Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>I-7</b>
<b>A. Inhalte .....</b>	<b>I-8</b>
1. Bestandteile der Planung.....	I-8
2. Verbindlichkeit.....	I-8
<b>B. Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>I-9</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	I-9
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-9
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-9
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) .....	I-9
1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) .....	I-9
1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	I-9
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-10
1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	I-10
1.3.2 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ...	I-10
1.3.3 Anlagen außerhalb der Baugrenzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).....	I-10
1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	I-10
1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).....	I-11
1.6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	I-11
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	I-11
2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	I-11
<b>C. Hinweise.....</b>	<b>I-12</b>
<b>D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk.....</b>	<b>I-14</b>
<b>II. Begründung.....</b>	<b>II-1</b>
<b>A. Planungsanlass.....</b>	<b>II-2</b>
<b>B. Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>II-5</b>
<b>C. Verfahrensform.....</b>	<b>II-6</b>
<b>D. Erläuterung der Planung und der Festsetzungen .....</b>	<b>II-7</b>

**E. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... II-10**

**F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk ..... II-13**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**„Koblenzer Straße 7 und 9“**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13 a BauGB

**Ortsgemeinde Fluterschen**  
Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld  
Kreis Altenkirchen  
Rheinland-Pfalz

## **I. Textliche Festsetzungen und Hinweise**

in der Fassung für die frühzeitige Beteiligung  
gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

---

## **A. Inhalte**

### 1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
  - Planurkunde,
  - Textliche Festsetzungen,
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
- als Anlage beigefügt ist
  - Begründung

### 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.

## **B. Textliche Festsetzungen**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise als untergeordnete Nutzung in einem Wohnhaus zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen ist als Maximalhöhen in Meter über NormalhöhenNull (NHN) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe darf 262,25 m über NHN nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen, welche nicht der Erzeugung oder Nutzung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien dienen, ist auf maximal 15 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen, welche der Erzeugung oder Nutzung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien dienen, ist auf 100 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

##### **1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

##### **1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **1.3.2 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Balkone oder Wintergärten sind um bis zu 0,50 m zulässig.

#### **1.3.3 Anlagen außerhalb der Baugrenzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Außerhalb der Baugrenzen sind dem Hauptgebäude untergeordnete Nebenanlagen wie Wege, Terrassen und Fahrradstellplätze zulässig.

Garagen und PKW-Stellplätze einschließlich deren Zufahren sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zulässig.

### **1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Flachdächer sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dachflächen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgestattet sind, können auf die zu begrünenden Dachflächen angerechnet werden.

An den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stellen sind heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang min. 12 cm) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Position der Baumpflanzungen darf gegenüber der Darstellung in der Planurkunde um max. 5 m abweichen.

**1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Dachflächen sind auf mindestens 50 % der Solarinstallations-Eignungsflächen gem. Landessolargesetz mit technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten.

**1.6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung festgesetzt.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die unbebauten Flächen sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen.

## C. Hinweise

### Meldung des Beginns von Erdarbeiten / archäologische Funde

Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Ebenfalls ist der Baubeginn der Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte anzuzeigen (erdgeschichte@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3032). Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

### Boden und Baugrund

Bei Neubauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

In dem Plangebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

### 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 – *Cornus sanguinea*

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 Reneklode",

"Große Grüne",

"Jakob Lebel",

"Kaiser Wilhelm",

"Schweizer Wasserbirne",

"Wangenheims Frühzwetsche",

"Weißer Klarapfel".

## D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

**Anerkannt:**

Ortsgemeinde Fluterschen  
Knut Lauterbach  
Ortsbürgermeister

.....  
Fluterschen, .....

**Ausgefertigt:**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung  
und diesen textlichen Festsetzungen,  
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Fluterschen  
Knut Lauterbach  
Ortsbürgermeister

.....  
Fluterschen, .....

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**„Koblenzer Straße 7 und 9“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13 a BauGB

**Ortsgemeinde Fluterschen**

Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld

Kreis Altenkirchen

Rheinland-Pfalz

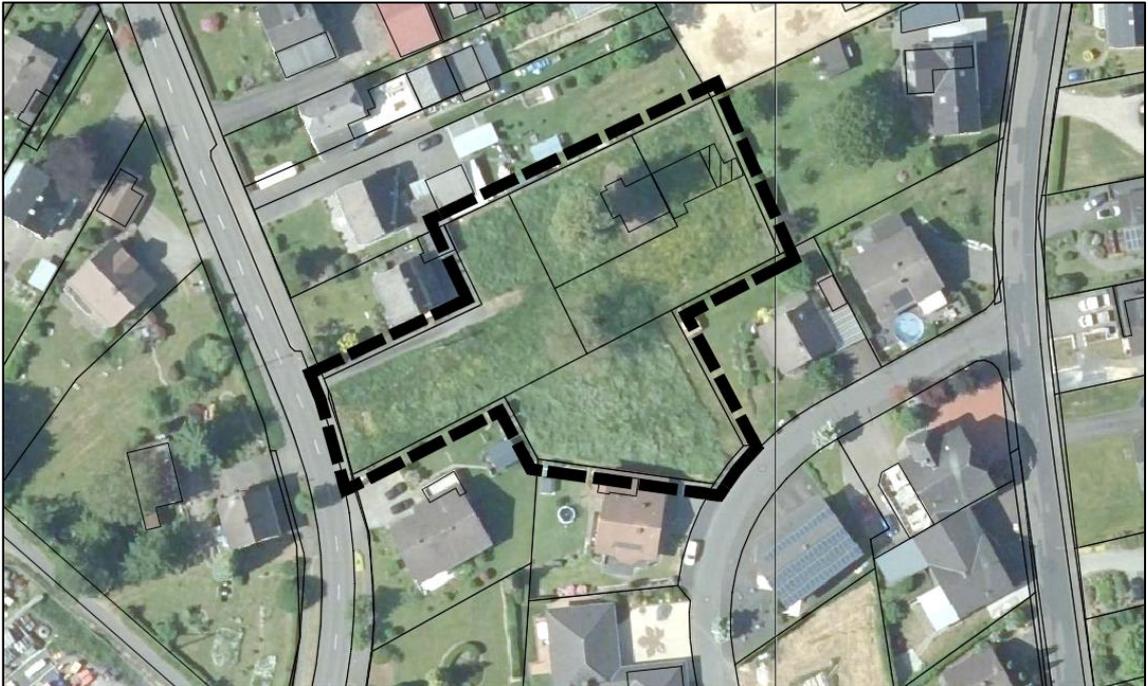
## **II. Begründung**

in der Fassung für die frühzeitige Beteiligung  
gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

---

## A. Planungsanlass

Wie das Luftbild zeigt, ist das Plangebiet derzeit baulich nicht genutzt und stellt sich als innerörtliche Baulücke dar. Das in den Katastergrundlagen noch enthaltene Haus Koblenzer Straße 7 auf den Flurstücken 142/9 und 142/10 wurde zwischenzeitlich abgebrochen bzw. rückgebaut.



**Abb. 1: Luftbild (Quelle LVerGeo)**

Die Ortsgemeinde Fluterschen möchte das Areal wieder einer zeitgemäßen baulichen Nutzung zuführen und hat daher in Zusammenarbeit mit einem Investor eine Konzeption erstellt, wie eine künftige wohnbauliche Nutzung sinnvoll und zweckmäßig im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erfolgen kann.



**Abb. 2: Bauungs- und Nutzungskonzept des Investors (Architekt Michael Oettgen, Stand September 2024)**

Ziel der Planung ist es, das Areal mit einem Doppelhaus und zwei Mehrfamilienhäusern zu bebauen und dabei eine strikte Trennung zwischen Verkehr und Wohnen vorzunehmen. Wie aus dem Konzept ersichtlich, sollen die Fahrzeuge der künftigen Bewohner nah an der Koblenzer Straße bleiben, während der rückwärtige Bereich dem Wohnen vorbehalten bleibt und nicht von Fahrzeugen befahren werden soll. Zu beachten ist, dass die Zufahrt zur Garage des Hauses Koblenzer Straße 5 über das Plangebiet erfolgt und dort auch künftig gesichert bleiben soll.

Die räumliche Anordnung der geplanten Gebäude macht die Rodung der zwei im Plangebiet bestehenden Einzelbäume (Winterlinde und Walnuss) notwendig. Als Ersatz sind gem. Eintrag in der Planzeichnung ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung und drei heimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.



Abb. 3: Gehölzbestand im Plangebiet Juni 2023

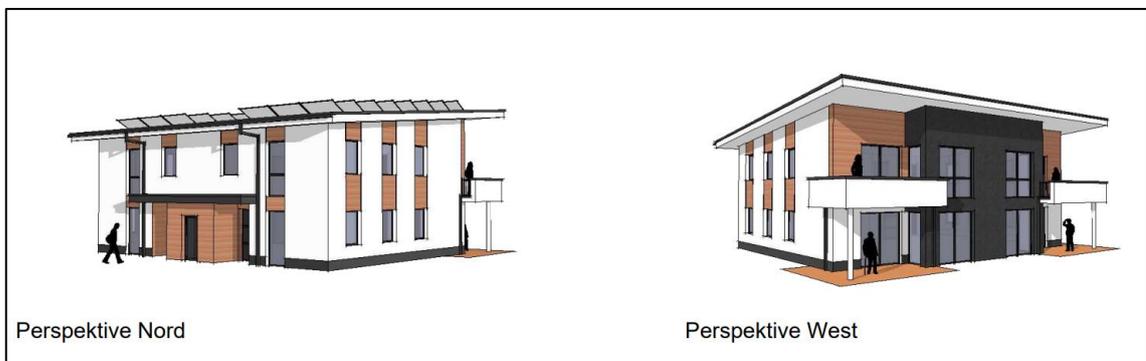
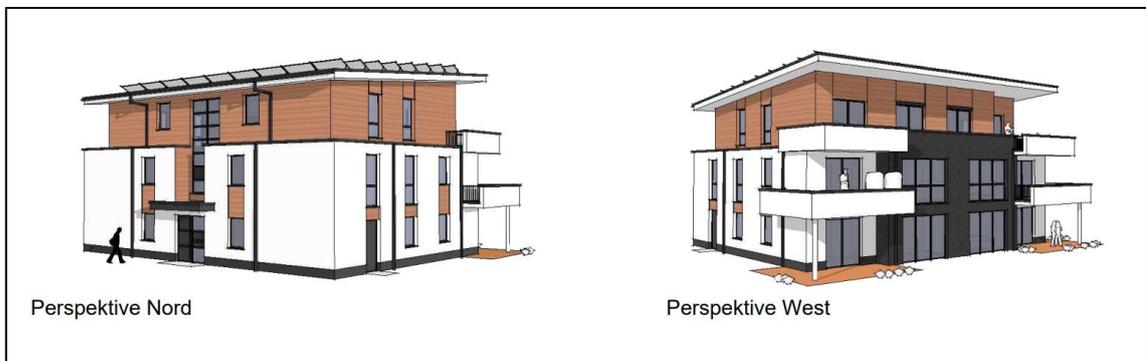


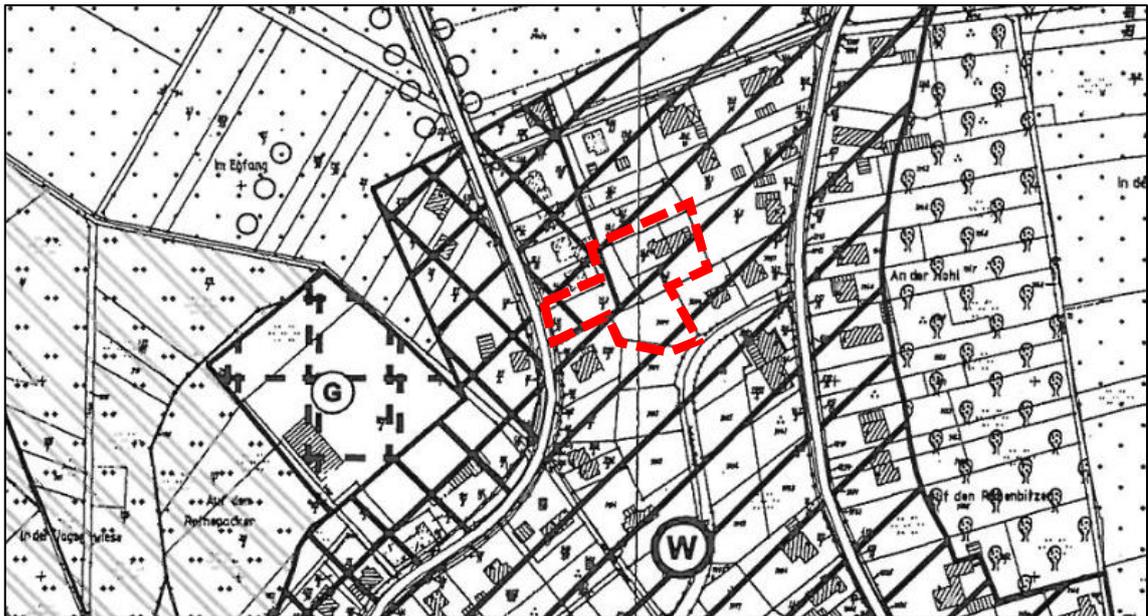
Abb. 4: geplante Gebäude (Architekt Michael Oettgen, Stand September 2024)

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### Regionaler Raumordnungsplan

Da sich das Bauvorhaben innerhalb der Ortslage von Fluterschen befindet und es sich dabei um eine wohnbauliche Nutzung handelt, bleiben die Belange der Raumordnung von der Planung unberührt.

### Flächennutzungsplan



**Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Altenkirchen**

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Altenkirchen stellt den Bereich des Plangebietes an der Koblenzer Straße als gemischte Baufläche und den rückwärtigen Teil als Wohnbaufläche dar. Die geplante Nutzung entspricht diesen Darstellungen, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann. Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB ist es jedoch letztlich nicht entscheidend, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss.

## C. Verfahrensform

Um Baurecht für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, soll ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden, der die räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungsbereiche definiert und mit Textlichen Festsetzungen im Wesentlichen Art und Maß der baulichen Nutzung so bestimmt, dass die neue Bebauung zweckmäßig und gleichzeitig verträglich mit der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld ist.

Der Bebauungsplan wird auf Grund der integrierten Lage des Gebietes im Innerortsbereich von Fluterschen als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, da sein Geltungsbereich deutlich unter 20.000 qm bleibt und andere Pläne der Innenentwicklung, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum diesem Bebauungsplan stehen, derzeit nicht erarbeitet werden und auch nicht geplant sind. Da das Areal in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurde und nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB zweifellos vor.

Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Bei der vorliegenden Planung wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsinformation nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## D. Erläuterung der Planung und der Festsetzungen

### Planzeichnung / Zeichnerische Festsetzungen

Im Westen des Bebauungsplangebiets wird auf ca. 37 x 17 m eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fläche für private Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich Zufahrt“ festgesetzt.

Der übrige Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Baufenster orientieren sich an der Projektplanung des Architekten Michael Oettgen (Stand September 2024).

Aufgrund des Wegfalls der zwei Bestandsbäume im Plangebiet wird im Nordosten und Süden des Plangebiets die Pflanzung von 3 heimischen Laubbäumen 2. Ordnung und einem heimischen Laubbaum 1. Ordnung festgesetzt. Die Platzierung der Gehölzpflanzungen orientiert sich an der geplanten Nutzung der Dachflächen für die Errichtung von Solarmodulen mit Südwest-Ausrichtung.



**Abb. 6: Ausschnitt Planzeichnung**

### Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planungsabsichten, der Darstellung im Flächennutzungsplan und der vorhandenen Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um eine möglichst hohe Wohnqualität zu gewährleisten, werden neben Wohngebäuden die in § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise und als untergeordnete Nutzung in

Wohnhäusern zugelassen. Alle weiteren in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen im Plangebiet nicht entstehen und werden daher ausgeschlossen.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist Maximalhöhen in Meter über NormalHöhenNull (NHN) festgesetzt und geht von einer Geländehöhe von etwa 252 m über NHN aus.

Die maximale Gebäudehöhe darf dabei maximal 262,25 m über NHN somit etwa 10,25 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen die nicht der Erzeugung oder Nutzung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien dienen, ist auf maximal 15 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Für Anlagen welche der Erzeugung oder Nutzung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien dienen, ist eine Überschreitung der maximalen gebäudehöhe auf 100 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend auf 0,4 festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer GRZ von 0,5 (anstatt nach § 19 BauGB bis 0,6) zulässig, womit der Anteil an Grünflächen im Allgemeinen Wohngebiet maximiert wird, während gleichzeitig eine ausreichende Nutzung des Plangebiets ermöglicht wird um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Um die optische Wirkung der Gebäude mit drei Vollgeschossen zu mindern wird für diese für die geplanten Mehrfamilienhäuser mit einem größeren Grundriss eine um 1,5 bis 2 m von den Baugrenzen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses abgesetzte Baugrenze festgesetzt.

#### Bauweise

Entsprechen der geplanten Nutzung und der vorhandenen Umgebungsbebauung wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone ist nur um bis zu 0,50 m zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind dem Hauptgebäude untergeordnete Nebenanlagen wie Wege, Terrassen und Fahrradstellplätze zulässig.

Garagen und PKW-Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sind nur innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche zulässig, damit die Wohnnutzung nicht durch PKW-Verkehr gestört wird.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend § 39 Bundes-Naturschutzgesetz dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Um den Belangen des Klima- sowie Arten- und Naturschutzes zu entsprechen, müssen Flachdächer auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv begrünt werden. Dachflächen, welche durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgestattet sind, können auf die zu begrünenden Dachflächen angerechnet werden.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung und drei heimische Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Platzierung der Gehölze darf gegenüber der Darstellung in der Planurkunde um max. 5 m abweichen.

#### Nutzung erneuerbarer Energien

Mindestens 50% der Solarinstallations-Eignungsflächen gem. Landessolargesetz sind mit technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten.

#### Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Unbebaute Flächen sind flächendeckend zu begrünen oder als Nutzgarten mit temporär vegetationsfreien Bereichen anzulegen. Diese Festsetzung dient der Verhinderung der Anlage sogenannter „Schottergärten“.

#### Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 3.113 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.452 m <sup>2</sup>
davon Bauflächen innerhalb der Baugrenzen	ca. 1.057 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Ga/C/St	ca. 661 m <sup>2</sup>

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Zufahrt zu den neuen Bauvorhaben erfolgt von der Koblenzer Straße. In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, auf denen Garagen oder Stellplätze einschließlich deren Zufahrten zu errichten sind. Kfz-Verkehr im Bereich der geplanten Wohnhäuser wird somit im Sinne einer guten Wohnqualität vermieden.

Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung soll über Anschlüsse an die bestehenden Leitungen und Kanäle in der Koblenzer Straße erfolgen.

## **E. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Schutzgut Mensch**

Aus der Planung ergeben sich keine relevanten oder nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen. Die Schaffung von Wohnungen wirkt sich positiv auf die Wohnraumsituation in der Ortsgemeinde Fluterschen aus. Die Errichtung der Wohngebäude auf ehemals bereits bebauten Innenbereichsflächen schafft neuen zusätzlichen Wohnraum. Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die geplante Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet bietet ein geringes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere. Die vorhandenen beiden Bäume können nicht erhalten werden, werden allerdings durch von vier heimischen Laubbäumen ersetzt. §§ 39 und 44 BNatschG sind bei der Entfernung der Gehölze zu beachten. Bei Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten zudem Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Zudem wird die gesamte bauliche Nutzung des Allgemeinen Wohngebiets auf 50% beschränkt, unbebaute Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen und Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung (Alternativ oder ergänzend PV-Nutzung) zu versehen.

### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Durch die Überbauung bisher freier Bodenflächen werden die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Durch die Umlagerung, Verdichtung und Versiegelung von Boden wird die Versickerung des Niederschlagwassers sowie das Bodenleben beeinträchtigt. Durch die vormals bestehende Bebauung und Nutzung ist die bereits beeinträchtigt und verändert. Bei Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten zudem Eingriffe in Boden und Wasser, die auf Grund der Aufstellung des

Bebauungsplans zu erwarten sind, wiederum als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch die Versiegelung von Bodenflächen sind kleinräumige Auswirkungen auf das Lokalklima nicht ausgeschlossen. Die versiegelten Bodenflächen heizen sich gegenüber begrünten Flächen stärker auf und geben diese Wärme wieder an die Umgebungsluft und die umgebenden Bodenbereiche ab. Bei Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Die festgesetzte Begrünung der Dachflächen (alternativ PV-Nutzung), die Beschränkung der baulichen Nutzung auf 50 % des Allgemeinen Wohngebiets sowie die Gehölzpflanzungen können einen Beitrag dazu leisten, lokalklimatische Auswirkungen zu minimieren.

### **Schutzgut Landschaft**

Auch Eingriffe in die Landschaft und das Landschaftsbild gelten bei Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigt, da in der Umgebung des Plangebiets bereits Wohngebäude vorhanden sind. Wegen der innerörtlichen Lage sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Anhaltspunkte für kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet vor.

### **Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Innenbereichsfläche handelt, besteht prinzipiell Baurecht nach § 34 BauGB. Die Fläche könnte in Ihrem jetzigen Zustand bestehen bleiben oder einer Nutzung zugeführt werden, die nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig wäre. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beschriebene Bauvorhaben, erstmaliges Baurecht wird hiermit nicht geschaffen.

### **Planungsalternativen**

Als Maßnahme der Innenentwicklung folgt die Planung dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, indem bereits erschlossene Grundstücke effektiver für Bauzwecke genutzt werden, ohne neue Straßen herstellen zu müssen. Ein besser geeigneter Standort im Hinblick auf bauliche Vornutzung/Vorbelastung und günstige Erschließungsvoraussetzungen steht nicht zur Verfügung.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

In den Fällen des § 13a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Plangebiet befinden sich zwei Bäume, nicht erhalten werden können. Diese sind durch die Pflanzung von vier heimischen Laubbäume zu ersetzen. Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und Sommerquartierzeiten von Fledermäusen stattfinden.

Dachflächen sind zu 80 % zu begrünen bzw. alternativ oder ergänzend mit Anlagen zur Nutzung Solarer Strahlungsenergie auszustatten.

Die GRZ wird mit Überschreitung durch Nebenanlagen auf max. 0,5 festgesetzt und unbebaute Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen.

Die Festsetzung der Nutzung von erneuerbaren Energien (alternativ extensive Gründächer) auf 50 % der Solarinstallations-Eignungsflächen dient der Minderung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft, indem ein Teil des Energieverbrauchs im Plangebiet durch im Plangebiet erzeugten Strom gedeckt wird und somit weniger Strom aus fossilen Energien genutzt werden muss oder, im Fall von Dachbegrünung, der Aufheizeffekt durch versiegelte Flächen gemindert wird.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)

+49 2683 9850 0 [www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)

**Anerkannt:**

Ortsgemeinde Fluterschen

Knut Lauterbach

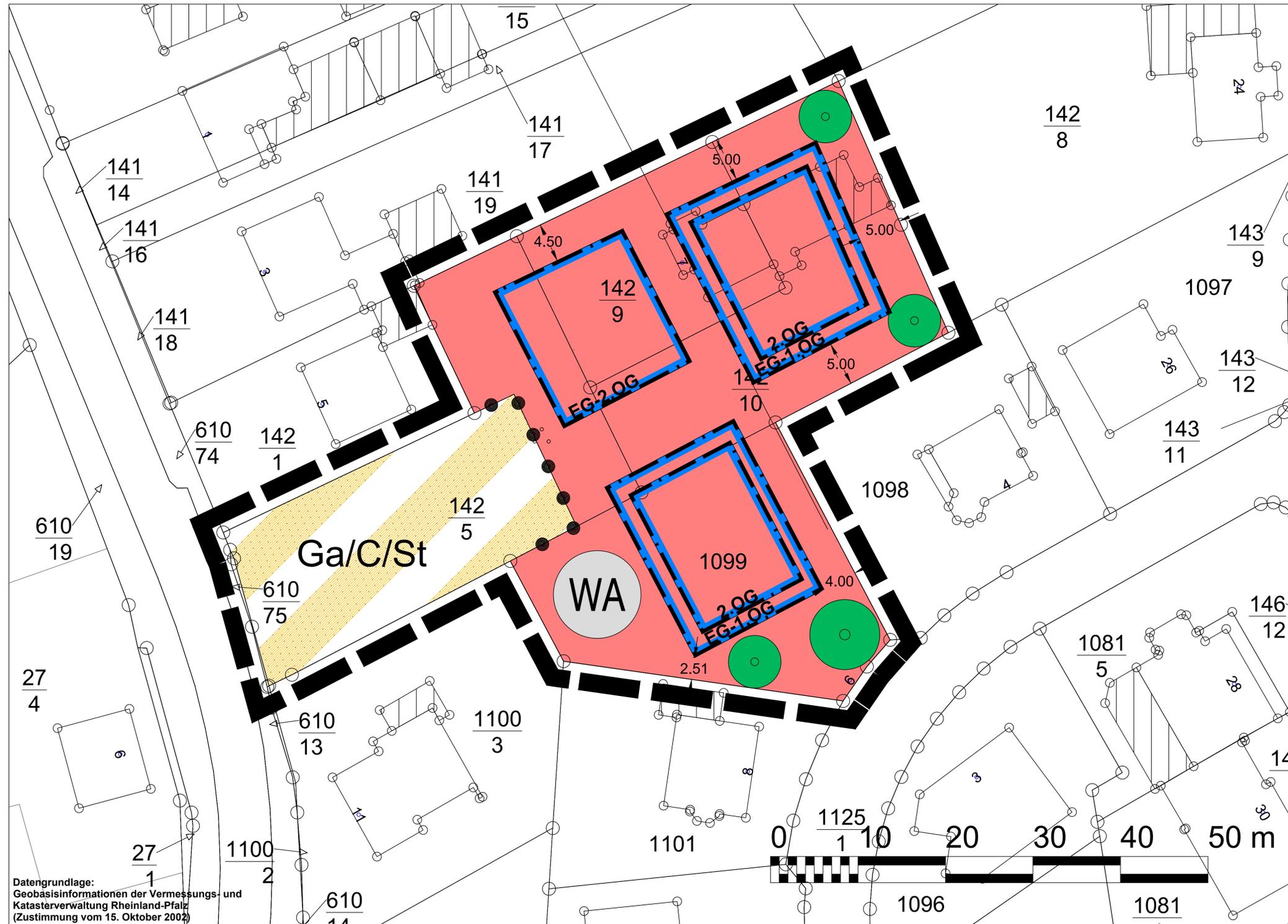
Ortsbürgermeister

.....

Fluterschen, .....

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Koblenzer Straße 7 und 9"

## Ortsgemeinde Fluterschen



- ### Zeichenerklärung
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
  - Baugrenze / überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fläche für private Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich Zufahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Anpflanzen: Bäume 1. Ordnung
  - Anpflanzen: Bäume 2. Ordnung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungen



Luftbild (Quelle L VermGeo)

**PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH**

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG  
 Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)  
 +49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Datengrundlage:  
 Geobasisinformationen der Vermessungs- und  
 Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz  
 (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

<b>Aufstellung</b> am ..... aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Ortsgemeinde. _____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister)	<b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> vom ..... bis ..... gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig öffentlich ausgesetzt. _____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister)	<b>frühzeitige Beteiligung der Behörden</b> frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... _____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister)	<b>Offenlage</b> vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgesetzt. _____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister)	<b>Beteiligung der Behörden</b> Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... _____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister)	<b>Satzungsbeschluss</b> am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. _____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister)	<b>Ausfertigung</b> Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus dieser Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt. Eine Begründung ist als Anlage beigelegt. _____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister/in)	<b>Bekanntmachung</b> am ..... gem. § 10 (3) BauGB durch örtliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt. _____ (Ort, Datum, Ortsbürgermeister)
--	---	---	---	---	--	---	---

Projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Koblenzer Straße 7 und 9" Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Nr.: 439/22
Ortsgemeinde	Ortsgemeinde Fluterschen über Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld Rathausstraße 13 57610 Altenkirchen	Plan - Nr.: 1
Planungsphase	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	Index: ...
Planinhalt	Planurkunde	Maßstab: 1:250
Blattgröße: DIN A1	Bearbeitet: Pott	Gezeichnet: Pott
		Datum: 24.06.2022

Ortsgemeinde Fluterschen  
 Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld



## Ortsgemeinde Fluterschen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Koblenzer Straße 7 und 9“

### Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

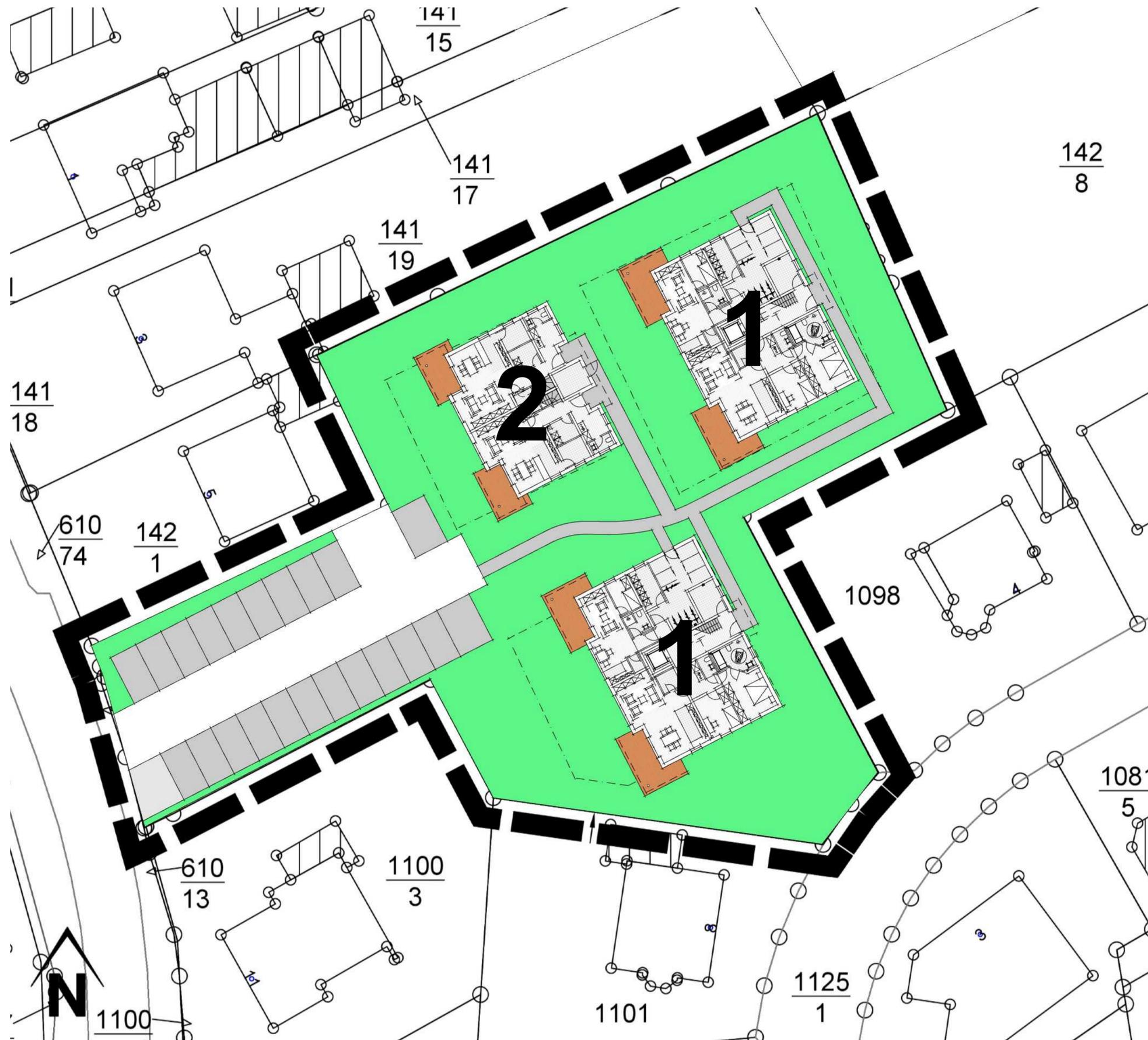
### Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestehend aus:

Lageplan	S. 1
Grundrisse MFH	S. 2
Ansichten MFH	S. 3
Grundrisse DH	S. 4
Ansichten DH	S. 5

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG  
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)  
+49 2683 9850 0 [www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)

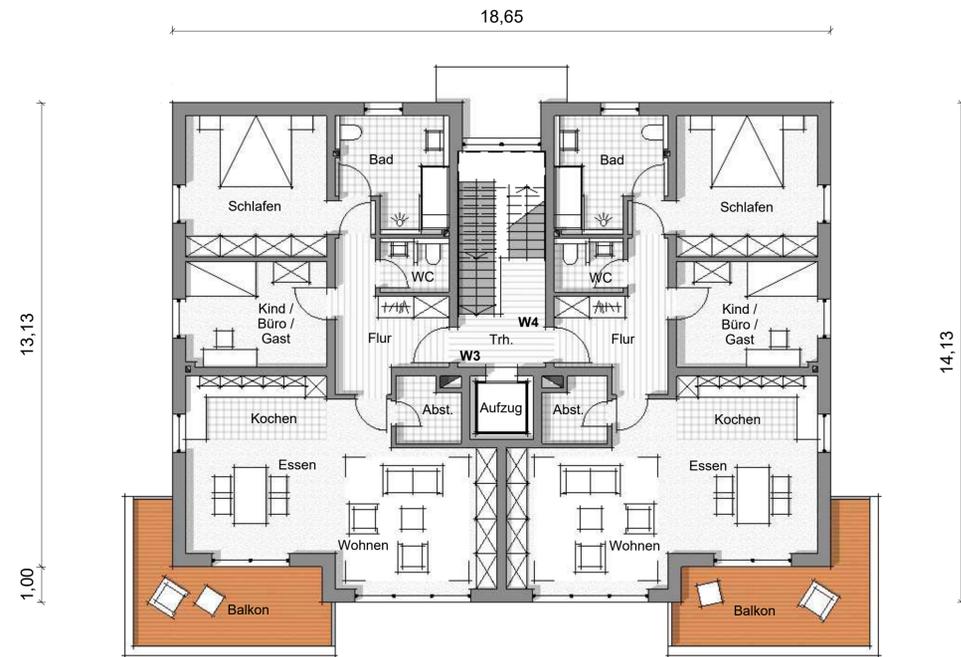


1 Mehrfamilienhaus  
2 Doppelhaus

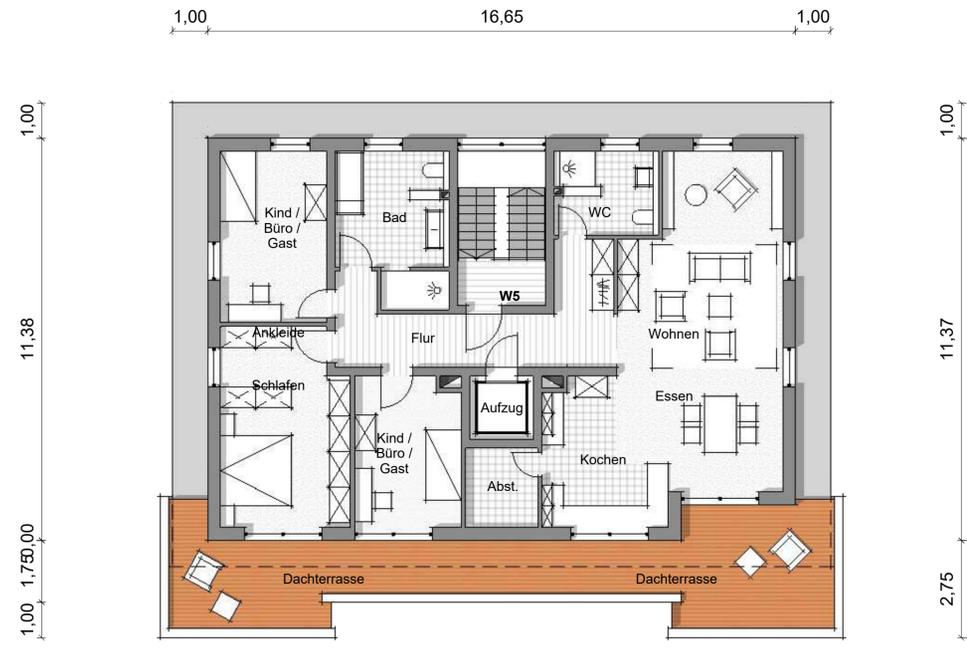
**ENTWURFSPLANUNG**

Projekt <b>Wohnbebauung</b>	Gemeinde Fluterschen	Flurstück 142/5, 142/9, 142/10 und 1099
Koblener Straße 7 und 9   D-57614 Fluterschen	Gemarkung Fluterschen	Flurstück 4
Bauherrschaft <b>S<sup>2</sup> ProjektBau GmbH</b> planen   bauen   leben vertreten durch die GFs Jens Lichtenthaler & Michael Oettgen Feldstraße 2   D-57614 Steinel	Unterschriften	
Entwurfsverfasser <b>ARCHITEKT MICHAEL OETTGEN</b>	Unterschrift	
Burgstraße 25   D-53567 Asbach   info@Architekt-Oettgen.de Fon +49 (0) 26 83 93 74 877   Mobil +49 (0) 171 99 42 912		
Leistungsphase <b>ENTWURFSPLANUNG</b>		
Planinhalt <b>ÜBERSICHTSPLAN</b>		
Gezeichnet OE/se	Projekt-Nr. 24-S2-01	Datum 04.09.2024
Maßstab 1:200 (DIN A1)	Plan-Nr. 02-EP-01	Index -

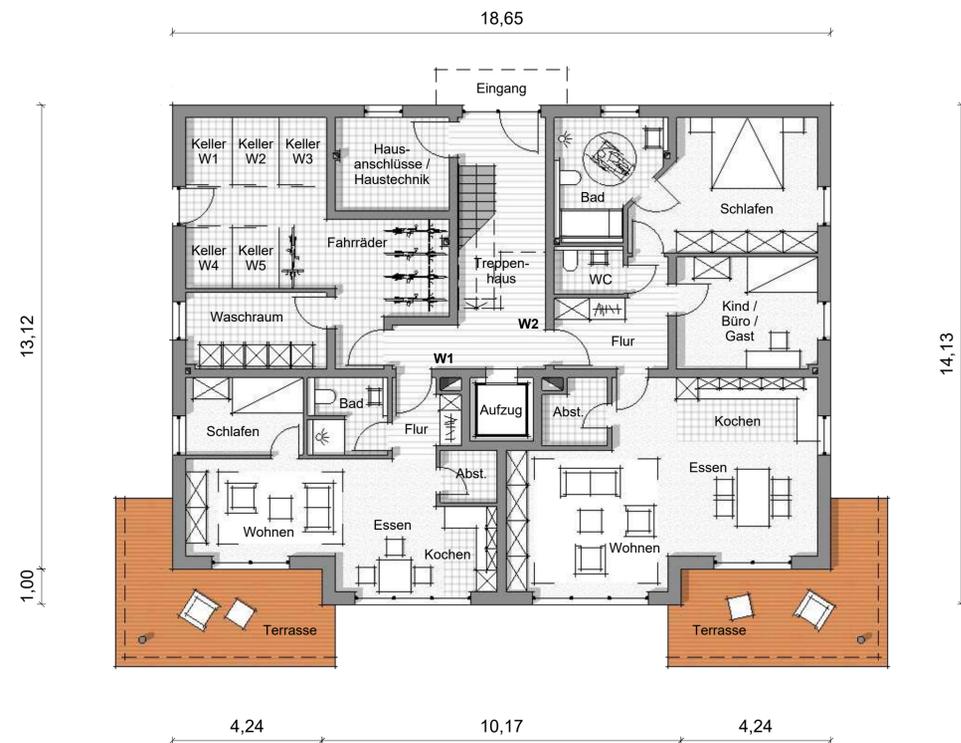
Übersichtsplan . M1:200



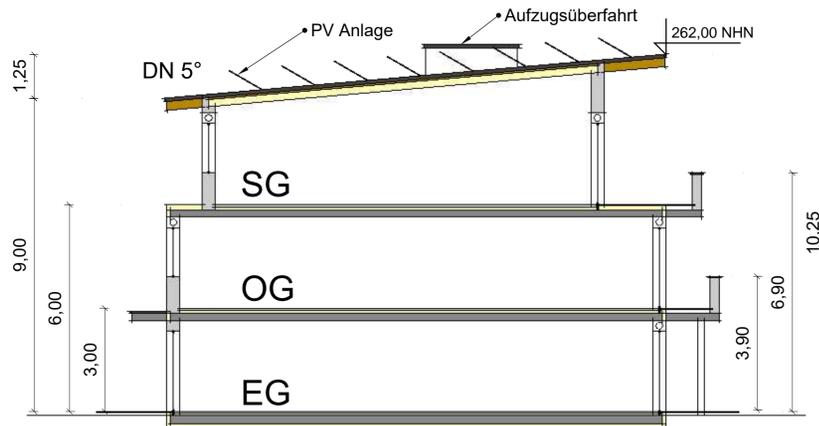
Obergeschoß . M1:100



Staffelgeschoß . M1:100



Erdgeschoß . M1:100



Systemschnitt . M1:100

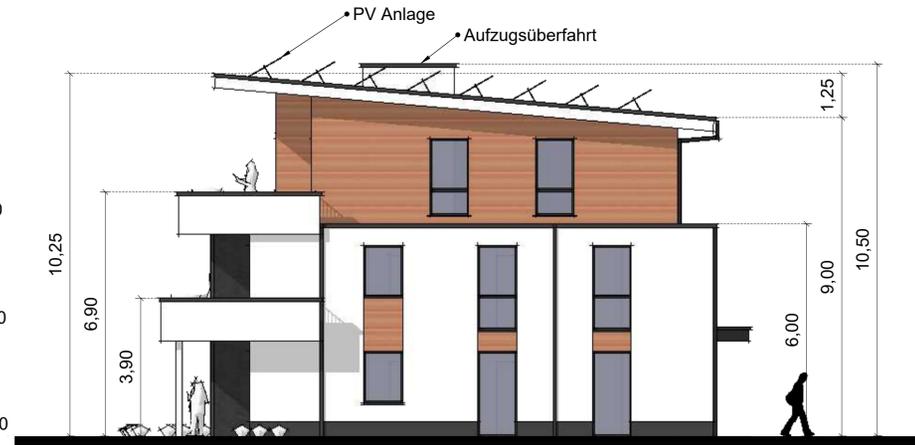
## ENTWURFSPLANUNG

Projekt <b>Wohnbebauung</b>	Gemeinde Fluterschen	Flur 4
Koblenzer Straße 7 und 9   D-57614 Fluterschen	Flurstück 142/5, 142/9, 142/10 und 1099	
Bauherrschaft <b>S<sup>2</sup> ProjektBau GmbH</b> planen   bauen   leben vertreten durch die GFs Jens Lichtenthaler & Michael Oettgen Feldstraße 2   D-57614 Steinel	Unterschriften	
Entwurfsverfasser <b>ARCHITEKT MICHAEL OETTGEN</b>	Unterschrift	
Burgstraße 25   D-53567 Asbach   info@Architekt-Oettgen.de Fon +49 (0) 26 83 93 74 877   Mobil +49 (0) 171 99 42 912		

Leistungphase <b>ENTWURFSPLANUNG</b>					
Planinhalt <b>MEHRFAMILIENHAUS   GRUNDRISS   SYSTEMSCHNITT</b>					
Gezeichnet OE/se	Projekt-Nr. 24-S2-01	Datum 04.09.2024	Maßstab 1:100 (DIN A1)	Plan-Nr. 02-EP-02	Index -



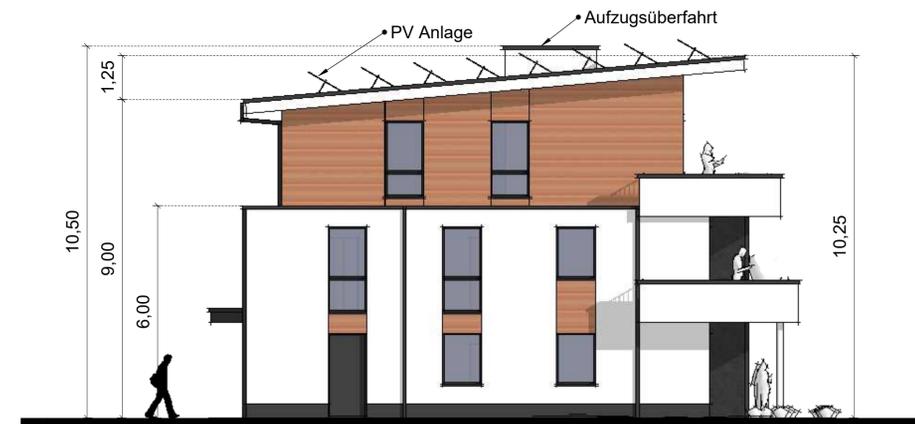
Süd-West Ansicht . M1:100



Süd-Ost Ansicht . M1:100



Nord-Ost Ansicht . M1:100



Nord-West . M1:100



Perspektive Nord



Perspektive West

## ENTWURFSPLANUNG

Projekt <b>Wohnbebauung</b>	Gemeinde Fluterschen	Flur 4
Koblener Straße 7 und 9   D-57614 Fluterschen	Flurstück 142/5, 142/9, 142/10 und 1099	
Bauherrschaft <b>S<sup>2</sup> ProjektBau GmbH</b> planen   bauen   leben vertreten durch die GFs Jens Lichtenhäger & Michael Oettgen Feldstraße 2   D-57614 Steimel	Unterschriften	
Entwurfsverfasser <b>ARCHITEKT MICHAEL OETTGEN</b>	Unterschrift	
Burgstraße 25   D-53567 Asbach   info@Architekt-Oettgen.de Fon +49 (0) 26 83 93 74 877   Mobil +49 (0) 171 99 42 912		

Leistungsphase  
**ENTWURFSPLANUNG**

Planinhalt  
**MEHRFAMILIENHAUS | ANSICHTEN | PERSPEKTIVEN**

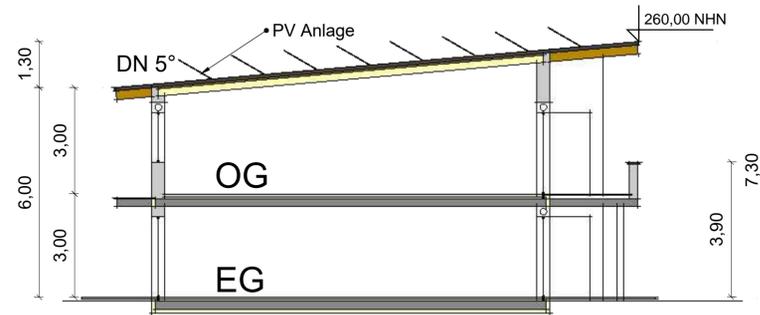
Gezeichnet OE/se	Projekt-Nr. 24-S2-01	Datum 04.09.2024	Maßstab 1:100 (DIN A1)	Plan-Nr. 02-EP-03	Index -
---------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------	----------------------	------------



Obergeschoß . M1:100



Erdgeschoß . M1:100



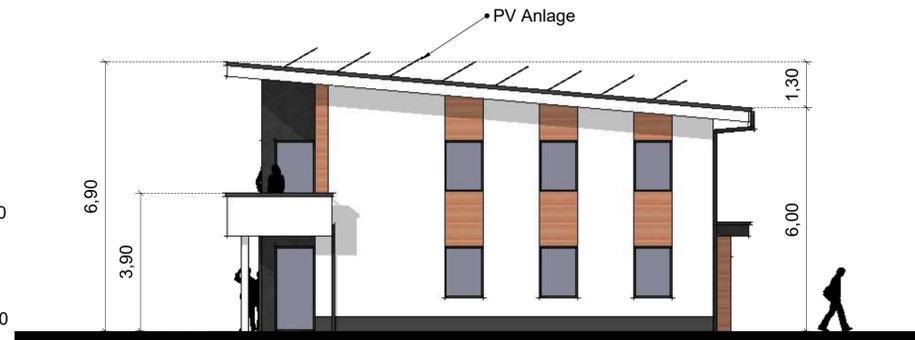
Systemschnitt . M1:100

## ENTWURFSPLANUNG

Projekt <b>Wohnbebauung</b>	Gemeinde Fluterschen	Fluterschen
Koblentzer Straße 7 und 9   D-57614 Fluterschen	Gemarkung Fluterschen	4
	Flurstück	142/5, 142/9, 142/10 und 1099
Bauherrschaft <b>S<sup>2</sup> ProjektBau GmbH</b> planen   bauen   leben vertreten durch die GFs Jens Lichtenthaler & Michael Oettgen Feldstraße 2   D-57614 Steimel	Unterschriften	
Entwurfsverfasser <b>ARCHITEKT MICHAEL OETTGEN</b>	Unterschrift	
Burgstraße 25   D-53567 Asbach   info@Architekt-Oettgen.de Fon +49 (0) 26 83 93 74 877   Mobil +49 (0) 171 99 42 912		
Leistungsphase <b>ENTWURFSPLANUNG</b>		
Planinhalt <b>DOPPELHAUS   GRUNDRISSSE   SYSTEMSCHNITT</b>		
Gezeichnet OE/se	Projekt-Nr. 24-S2-01	Datum 04.09.2024
Maßstab 1:100 (DIN A1)	Plan-Nr. 02-EP-04	Index -



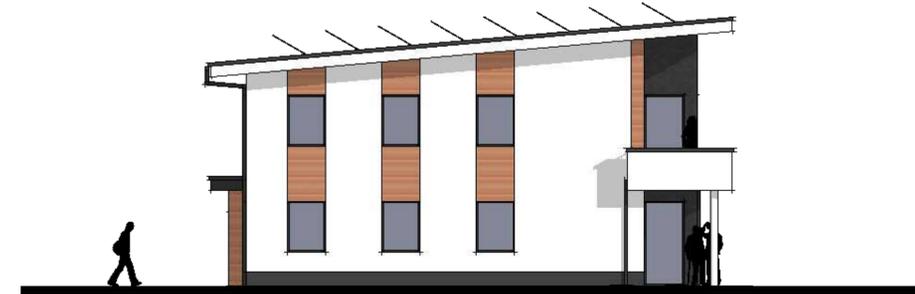
Süd-West Ansicht . M1:100



Süd-Ost Ansicht . M1:100



Nord-Ost Ansicht . M1:100



Nord-West . M1:100



Perspektive Nord



Perspektive West

## ENTWURFSPLANUNG

Projekt <b>Wohnbebauung</b>	Gemeinde Fluterschen	Flur 4
Koblener Straße 7 und 9   D-57614 Fluterschen	Flurstück 142/5, 142/9, 142/10 und 1099	
Bauherrschaft <b>S<sup>2</sup> ProjektBau GmbH</b> planen   bauen   leben vertreten durch die GFs Jens Lichtenthaler & Michael Oettgen Feldstraße 2   D-57614 Steimel	Unterschriften	
Entwurfsverfasser <b>ARCHITEKT MICHAEL OETTGEN</b>	Unterschrift	
Burgstraße 25   D-53567 Asbach   info@Architekt-Oettgen.de Fon +49 (0) 26 83 93 74 877   Mobil +49 (0) 171 99 42 912		

Leistungsphase <b>ENTWURFSPLANUNG</b>					
Planinhalt <b>DOPPELHAUS   ANSICHTEN   PERSPEKTIVEN</b>					
Gezeichnet OE/se	Projekt-Nr. 24-S2-01	Datum 04.09.2024	Maßstab 1:100 (DIN A1)	Plan-Nr. 02-EP-05	Index -