
Ortsgemeinde Fluterschen

Niederschrift über die Sitzung des Ortsgemeinderates

Tag	Dienstag, 28. Oktober 2025
Ort	Vereinsheim "Ob da Eck"
Beginn der Sitzung	19:00 Uhr
Ende der Sitzung	21:58 Uhr

anwesend

1. Ortsbürgermeister Knut Lauterbach als Vorsitzender
2. Erste Beigeordnete Tanja Lück
3. Beigeordneter Marco Schüler
4. Torsten Becker
5. Elias Gäfgen
6. Christiane Hoffmann
7. Kim Kiara Hoffmann, ab 19:30 Uhr (während TOP 1)
8. Mischa Katzwinkel
9. Jürgen Kolb
10. Patrick Kolb
11. Carina Weller, ab 19:15 Uhr (während TOP 1)

abwesend

Carsten Dünner
Björn Hundacker

Sonstige Teilnehmer

Dirk Fischer, Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld, zu TOP 2
Jannik Neufeld, Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG, Neustadt, zu TOP 3 bis 5

Schriftführer

Knut Lauterbach

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,

TOP 6 Vorhaben: Zeitgemäße Ausstattung für unser Dorfgemeinschaftshaus
(LEADER Regionalbudget Förderung)

abzusetzen.

Der Ortsgemeinde stimmt der Absetzung des Tagesordnungspunktes zu.

Demnach ergibt sich folgende

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Sachstand zum Baugebiet "Auf dem Nassen II"
2. Sachstand zur Baustelle "Talstraße"
3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Beratung und Beschlussfassung zu den vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Anerkennung der Planung
5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Satzungsbeschluss
6. Antrag der Ortsgemeinde Fluterschen auf Zuweisung für die Anschaffung von Möbeln etc. für das Vereinsheim „ob da Eck“ (LEADER-Förderung)
7. Beratung über die Anschaffung eines Zugfahrzeugs
8. Beratung über den neuen Flächennutzungsplan
9. Verschiedenes
10. Einwohnerfragestunde

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Sachstand zum Baugebiet "Auf dem Nassen II"

- Ortsbürgermeister Knut Lauterbach informiert über die bisher angefallenen Kosten für den Grunderwerb, welche sich auf 251.235,78 € belaufen. Darüber hinaus werden die voraussichtlichen zukünftigen Kosten für die Ortsgemeinde dargestellt. Insgesamt werden sich die Kosten auf voraussichtlich 429.035,78 € belaufen.
- Für die allgemeine Wohnbaufläche von 11.279 qm ergeben sich Kosten in Höhe von 38,04 € pro qm. Hinzu kommen die Erschließungsbeiträge in Höhe von ca. 65 €/m, was zu einem voraussichtlichen Kaufpreis in Höhe von 103,04 €/qm zuzüglich Finanzierungskosten führen wird.

TOP 2 Sachstand zur Baustelle "Talstraße"

- Dirk Fischer von der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld informiert über den Sachstand. Die Verlegearbeiten von Wasser und Strom sind soweit abgeschlossen. Der nächste Schritt ist ein gemeinsamer Termin mit der Telekom-Tochter Glasfaser Plus und der Firma Müller Tiefbau GmbH, Hemmelzen, bei dem geklärt werden soll, zu welchem Preis die Firma Müller die Glasfaserkabel verlegen kann. Voraussichtlicher Termin hierfür ist Mitte November.
- Die eigentlichen Baumaßnahmen werden dann voraussichtlich im Frühjahr 2026 stattfinden.

TOP 3 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Beratung und Beschlussfassung zu den vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Jannik Neufeld, Planungsbüro Dittrich GmbH & Co. KG, Neustadt, informiert über den Fortschritt der Planungen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2025 bis einschließlich 28.07.2025 die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes mit seinen Anlagen sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Internet. Zusätzlich erfolgte während des v. g. Zeitraums eine öffentliche Auslegung.

Gleichzeitig wurden verschiedene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung unterrichtet, welche dann ebenfalls Anregungen vorbringen konnten.

Die im Verfahren vorgebrachten Anregungen werden dem Ortsgemeinderat vorgestellt und können der Anlage entnommen werden.

Beschluss:

Es wird auf die beigefügten Einzelbeschlüsse verwiesen, die Anlage zur Niederschrift sind.

Abstimmungsergebnis Einzelbeschluss 1: einstimmig (11 Ja-Stimmen)

Abstimmungsergebnis Einzelbeschluss 2: einstimmig (11 Ja-Stimmen)

Abstimmungsergebnis Einzelbeschluss 3: einstimmig (11 Ja-Stimmen)

Abstimmungsergebnis Einzelbeschluss 4: einstimmig (11 Ja-Stimmen)

Abstimmungsergebnis Einzelbeschluss 5: einstimmig (11 Ja-Stimmen)

Abstimmungsergebnis Einzelbeschluss 6: einstimmig (11 Ja-Stimmen)

TOP 4 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Anerkenntnis der Planung

Nach Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den dazugehörigen Anlagen entsprechend der gefassten Beschlüsse anzupassen und anzuerkennen.

Beschluss:

Der Anpassung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ wird entsprechend der gefassten Beschlüsse zu den Anregungen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (11 Ja-Stimmen)

TOP 5 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Satzungsbeschluss

Nach Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Koblenzer Straße 7 und 9“ des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung zu beschließen.

Beschluss:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Koblenzer Straße 7 und 9“ wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit seinen Textfestsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Satzung hat folgenden Wortlaut:

Satzung
über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Koblenzer Straße 7 und 9“
der Ortsgemeinde Fluterschen
vom

§ 1
Allgemeines

Der Ortsgemeinderat Fluterschen hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- Bebauungsplanurkunde
- der zur Planurkunde gehörende Text
- der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 BauGB eine Begründung beigelegt.

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die in der Bebauungsplanurkunde mit unterbrochenen schwarzen Linien umgrenzte Fläche.

§ 4
In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Dieser Satzung entgegenstehende Festsetzungen treten gleichzeitig außer Kraft.

Fluterschen,

Ortsgemeinde Fluterschen

Knut Lauterbach
Ortsbürgermeister

Abstimmungsergebnis: einstimmig (11 Ja-Stimmen)

TOP 6 Antrag der Ortsgemeinde Fluterschen auf Zuweisung für die Anschaffung von Möbeln etc. für das Vereinsheim „ob da Eck“ (LEADER-Förderung)

Für das Vereinsheim „Ob da Eck“ ist es notwendig eine zeitgemäße Bestuhlung, eine Ergänzung der Thekenanlage, Beleuchtung und Kücheneinrichtung vorzunehmen. Das Vereinsheim soll dadurch zeitgemäß und attraktiver gestaltet werden. Ziel ist es, den öffentlichen Raum aufzuwerten, Begegnungen zu fördern und den Gemeinschaftssinn in Fluterschen weiter zu stärken.

Es besteht die Möglichkeit, dass das Projekt im Rahmen des **LEADER-Programms – Regionalbudget** gefördert werden könnte. Eine Förderung von bis zu **65 % der Kosten** wäre denkbar. Die restlichen Mittel könnten aus dem Gemeindehaushalt bereitgestellt werden. Voraussichtlich im Frühjahr 2026 wird der nächste Förderaufruf für das Förderprogramm ausgeschrieben.

Die **Gesamtkosten des Projektes** belaufen sich auf 21.000 €.

- **LEADER-Förderung (65 %):** 13.650 €
- **Eigenanteil der Gemeinde (35 %):** 7.350 €

Die Kostenübersicht ist beigefügt.

Maßnahmen, die umgesetzt werden könnten, sind unter anderem:

1. Anschaffung moderner und flexibler Möbel (z. B. stapelbare Stühle, klappbare Tische) zur besseren Nutzung des Raums bei Veranstaltungen.
2. Verbesserung der technischen Ausstattung (z. B. Beamer, moderne Beschallungsanlage, WLAN) für Vorträge, Kulturveranstaltungen und Vereinstätigkeiten.
3. Erneuerung der Thekenausstattung zur besseren Nutzung bei Festen und Gemeinschaftsveranstaltungen.
4. Ergänzung der Kücheneinrichtung

Beschluss:

Die Ortsgemeinde Fluterschen beauftragt die Verwaltung, sobald der Förderaufruf startet (Startzeitraum derzeit noch nicht bekannt), einen Antrag vorzubereiten und einen Antrag auf LEADER-Förderung zu stellen. Eine Umsetzung wäre frühestens ab Frühjahr/Sommer 2026 möglich.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (11 Ja-Stimmen)

TOP 7 Beratung über die Anschaffung eines Zugfahrzeugs

Es werden zwei Möglichkeiten diskutiert. Entweder soll die Anschaffung eines Quads oder die Anschaffung eines „kleinen“ Kommunalmähers erfolgen. Der Ortsgemeinderat spricht sich dafür aus, für beide Varianten Angebote einzuholen. Diese sollen in der nächsten Gemeinderatssitzung vorgestellt werden.

TOP 8 Beratung über den neuen Flächennutzungsplan

Der vorliegende Entwurf des neuen Flächennutzungsplans wird diskutiert. Der Ortsgemeinderat befürwortet, eine Fristverlängerung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld zur

Stellungnahme einzuholen. Ratsmitglied Jürgen Kolb erklärt sich bereit, einen entsprechenden Textentwurf zu verfassen, der dann durch den Vorsitzenden an die Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld versandt wird. Die Thematik der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll in der nächsten Sitzung eingehend besprochen werden.

TOP 9 Verschiedenes

Der Ortsgemeinderat spricht über die ortsansässige kommunale Kindertagesstätte „Sternschnuppe“. Ortsbürgermeister Knut Lauterbach wird beauftragt, ein Gespräch mit der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld zu suchen. Thematisiert werden sollen Zukunft/Bedarfsplanung und Einzugsgebiete der Kindertagesstätte.

TOP 10 Einwohnerfragestunde

Es wird über den durchgeführten Seniorenausflug diskutiert. Dabei wird deutlich, dass man sich seitens der Senioren mehr Besichtigungen und Kultur gewünscht hätte. Die Anregungen der Einwohner sollen bei der Planung der Aktionen für 2026 berücksichtigt werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Koblenzer Straße 7 und 9“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Gemäß § 13 a BauGB

Ortsgemeinde Fluterschen
Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld
Landkreis Altenkirchen
Rheinland-Pfalz

Abwägung

Abwägung der Anregungen aus der Offenlage
gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 16. Oktober 2025

16 Seiten

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 27.06.2025 bis zum 28.07.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail der Verwaltung vom 26.06.2025 beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende abwägungs-/ planungsrelevanten Anregungen und Stellungnahmen ein, die nachfolgend behandelt werden:

Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 15.07.2025	3
Landesbetrieb Mobilität Diez, Schreiben vom 08.07.2025	4
Kreisverwaltung Altenkirchen, Schreiben vom 28.07.2025	5
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Schreiben vom 01.07.2025	10
Telekom Deutschland GmbH, E-Mail vom 30.06.2025	11
Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld Fachbereich 3, E-Mail vom 16.07.2025	14
Verbandsgemeindewerke Altenkirchen-Flammersfeld, Schreiben vom 10.07.2025	15

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Anregungen und Stellungnahmen ein, die keine Bedenken geäußert haben:

1. Deutscher Wetterdienst, Schreiben vom 10.07.2025
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 03.07.2025
3. Handwerkskammer Koblenz, Schreiben vom 30.06.2025
4. IHK Koblenz, E-Mail vom 27.06.2025

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen und Stellungnahmen ein.

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
1	Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 15.07.2025 Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange in dem oben bezeichneten Verwaltungsverfahren. Wir haben die aktualisierten Planunterlagen geprüft und festgestellt, dass eine Änderung unserer Stellungnahme vom 10.03.2025 (Az.: 3240-0138-25/V1) nicht angezeigt ist. Auf die bezeichnete Stellungnahme wird hiermit verwiesen. Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. 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 finden Sie auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html	Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält keine grundsätzlichen Bedenken, sondern wiederholt die Hinweise auf Altbergbau und verweist auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Der Hinweis aus der frühzeitigen Beteiligung über das erloschene Bergwerksfeld „Lenchen“ wurde ebenso wie der Hinweis auf das Geologiedatengesetz bereits vor der Offenlage in die Planunterlagen aufgenommen. Der Hinweis auf Eingriffe in den Baugrund ist noch nicht übernommen worden. Beschlussvorschlag: Der Hinweis „Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997—1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.“ wird in den Planunterlagen zu den Hinweisen des Landesamtes für Geologie und Bergbau hinzugefügt. <u>Abstimmungsergebnis</u> Anwesend: <u>11</u> Ja-Stimmen <u> </u> Nein-Stimmen <u> </u> Enthaltungen

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
2	Landesbetrieb Mobilität Diez, Schreiben vom 08.07.2025 Zu dem o.a. Bebauungsplan „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen haben wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom 26.02.2025 Stellung genommen und die aus straßenrechtlicher Sicht zu beachtenden Anforderungen dargelegt. Sofern diese weiterhin beachtet werden, bestehen aus Sicht des Landesbetrieb Mobilität Diez keine Bedenken gegen die aktuell vorgelegte Fassung des Bebauungsplanes.	Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Der Landesbetrieb Mobilität Diez bezieht sich auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und äußert keine Bedenken, sofern die dortigen Anforderungen weiterhin erfüllt bleiben. In der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurden die folgenden Punkte angesprochen und auch nach folgendem Maß abgewägt: 1. Absenkung des Hochbordsteins – als Hinweis aufgenommen 2. Freizuhaltende Sichtflächen im Ausfahrtbereich gemäß RAS 06 – Sichtflächen werden freigehalten 3. Ableitung der Abwässer muss gesichert sein – Verbandsgemeindewerke bestätigen Einleitung in den Kanal der Koblenzer Straße 4. Schallemissionsgrenzwerte müssen beachtet werden – Grenzwerte werden nicht überschritten Diese Voraussetzungen bestehen nach wie vor. Damit sind keine weiteren Bedenken des Landesbetrieb Mobilität Diez abzuwägen. <i>Kein Beschluss erforderlich.</i>

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
3	Kreisverwaltung Altenkirchen, Schreiben vom 28.07.2025 Bzgl. der o.a. Aufstellung des Bebauungsplans „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen geben wir nach Anhörung der bei der hiesigen Dienststelle zu beteiligenden Fachabteilungen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende zusammenfassende Stellungnahme ab: I. Aus ortsplanerischer Sicht geben wir folgende Stellungnahme ab: Alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein (vgl. EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 14). Die Festsetzungen müssen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein, d.h. sie müssen zur Verwirklichung des Planungszieles objektiv geeignet sowie verhältnismäßig, ihrer Art und ihrem Ausmaß nach notwendig sein und darüber hinaus auch die öffentlichen und privaten Belange einschließlich des Grundeigentums berücksichtigen, den Geboten der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Konfliktlösung sowie der Berücksichtigung weiterer Belange, wie der des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege, Rechnung tragen (vgl. EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 15ff.). Dies setzt in allen Fällen eine entsprechend sorgfältige Abwägung der Belange des § 1 Abs. 6 BauGB voraus (s. § 1 Abs. 7 BauGB). Als Festsetzungsmöglichkeit steht ausschließlich der in § 9 BauGB enthaltene Katalog zulässiger Festsetzungen zur Verfügung. Dieser Katalog ist abschließend (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.04.1970 - IV C 53/67; BVerwG, Urteil vom 11.02.1993 — 4 C 18/91 sowie EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 7ff.). II. Von Seiten der unteren Wasserbehörde bestehen nach aktuellen Planunterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Koblenzer Straße“ der Ortsgemeinde Fluterschen. Laut den Planunterlagen befindet sich das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet, es befinden sich keine Gewässer innerhalb oder direkt angrenzend an das Plangebiet. Es ist zu beachten, dass laut 555 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem keine wasserrechtlichen oder andere öffentlich-rechtliche	Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Kreisverwaltung Altenkirchen gibt Hinweise, Vorschläge und Anregungen aus den verschiedenen Fachbereichen. Grundsätzliche Bedenken gegen den ausstehenden Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens werden nicht geäußert. Zu I.) Es wird wie in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Gesetzesgrundlage ist somit § 12 BauGB. Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind damit nicht auf den Festsetzungskatalog aus § 9 BauGB beschränkt. <i>Kein Beschluss notwendig.</i> Zu II.) Die untere Wasserbehörde wiederholt einige bereits in der frühzeitigen Beteiligung verfassten Anregungen an die Planung. Folgender Beschluss wurde nach der frühzeitigen Beteiligung gefasst: - Die Entwässerung soll über den bestehenden Mischwasserkanal und die Wasserleitung in der Koblenzer Straße abgewickelt werden. Die Kosten für dahingehend notwendige Anschlussleitungen trägt der Vorhabenträger. Die geplante Entwässerung wird in den Textteil des Bebauungsplanes mit aufgenommen. - Die Anregungen zur Anlegung von Zisternen werden den Hinweisen zu Klimaschutzmaßnahmen hinzugefügt. - Es wird eine Festsetzung aufgenommen, die auf dem Parkplatz Beläge aus wasserdurchlässigen Materialien wie Ökopflaster vorschreibt.

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
	Vorschriften entgegenstehen. Um die Bodenversiegelung zu minimieren und die Bodenfunktionen weiterhin sicherzustellen, sollte der Gesamtversiegelungsgrad minimiert werden. Flächen die der Zuwegung von Gebäuden dienen, Gebäudevorzonen, Gehwege und Parkplatzflächen sollten aus wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden. Dies sollte als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung angemerkt. Das Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Laut der Sturzflutkarte des Landes Rheinland-Pfalz besteht entlang der Garagenzufahrt zur Hausnummer 5 ein Hauptabflussweg (Abb. 1). Dieser ist von Bebauung freizuhalten und sollte entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Durch die weitere Planung darf es zu keiner Gefährdung der Anwohner oder der Unterlieger kommen. Alle sonstigen Anmerkungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt und werden hier nicht nochmal vorgetragen. III. Aus brandschutztechnischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben: Zur Löschwasserversorgung des betroffenen Bereiches (Wohngebiet) ist gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich. IV. Seitens der Unteren Abfallbehörde bestehen gegen den o.g. BPlan weder Bedenken, noch werden diesbezüglich Anregungen gegeben. Es erfolgt lediglich der Hinweis, dass das Plangebiet in der Nähe zu einer bekannten Altlastenablagerungsstelle "Koblenzer Straße", BWS 1, liegt. Nähere Informationen sind bei der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur, Altlastenverzeichnis, Herrn Arno Espanion, zu erhalten. Dass im Plangebiet selbst bisher keine Altlasten bekannt sind, bedeutet nicht, dass dort keine Altlasten vorhanden sein könnten. Sollten solche bei Erdarbeiten vorgefunden werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen zunächst mit dieser und erforderlichenfalls der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen. V. Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Altenkirchen wird darum gebeten darauf zu achten, dass sowohl 3— als auch 4-achsige Müllsammelfahrzeuge	- Der Hinweis „Gem. Sturzflutgefahrenkarte für Rheinland-Pfalz (https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten)“ liegt das Plangebiet in einem Bereich, welcher von außergewöhnlichen sowie extremen Starkregenereignissen betroffen sein kann. Im Rahmen der Objektplanung ist die schadlose Ableitung des Außengebietswassers zu berücksichtigen. Gegenüber der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans dürfen für die Umgebungsbebauung durch die vorliegende Planung keine Nachteile hinsichtlich der Starkregengefährdung entstehen. Es wird diesbezüglich insbesondere auf § 5 Abs. 2 WHG und § 14 LBauO verwiesen.“ wird in die Planunterlagen mit aufgenommen. - Die konkretisierenden Hinweise zum Umgang mit Boden während der Erdarbeiten sowie eventuellen Altlasten werden im Hinweisteil des Textteils hinzugefügt. Dieser Beschluss wurde in der Sitzung noch mit folgender Anpassung versehen: Die Anregungen zur Anlegung von Zisternen werden als verpflichtend aufgenommen, die Anlegung von Zisternen wird als Festsetzung aufgenommen. Der Beschlussvorschlag samt Anpassung wurde einstimmig beschlossen. Es wird hierbei auf die Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Darin ist der Umgang mit den Anregungen bereits dargestellt. Es wird beispielsweise festgesetzt, dass der wasserdurchlässige Bodenbelag in Form eines Ökopflasters im Bereich des Parkplatzes verpflichtend ist. Aufgrund des hohen Flächenanteils des Parkplatzes an der Gesamtfläche wird davon abgesehen, den geringen Anteil an

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
	(zulässige Gesamtgewicht bis 32 t) die Straßen gut befahren können und bei Bedarf ggfls. ein aus- reichend großer Wendehammer geplant wird bzw. zur Verfügung steht. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 Ausgabe 2006 Korrektur (Stand: 15. Dezember 2008) gilt es zu beachten. Für den Winterbetrieb ist ein geeigneter Winterdienst (möglichst vor 6:00 Uhr) sicherzustellen. Die Abfallbehälter müssen ferner an den Abholtagen gut anfahrbar bzw. erreichbar sein. VI. Die Untere Naturschutzbehörde gibt folgende Stellungnahme ab: Für die weitgehende Übernahme unserer Anregungen in die Planurkunde und die Textfestsetzungen bedanken wir uns ausdrücklich. Ergänzend regen wir allerdings an, dass wenn irgend möglich vorn an der Koblenzer Straße im Einfahrtbereich zum Parkplatz noch ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird, damit der Einfahrtbereich des doch recht großen Parklatzes dörflich eingebunden wird. Dies kann durchaus auch mit freiwilliger Zusage des Investors geschehen, so dass die Planung nicht noch einmal ausgelegt zu werden braucht.	Zuwegungen zu den Häusern ebenfalls mit dieser Festsetzung zu versehen, um dem Vorhabenträger in der Planung ein vertretbares Maß an Variabilität zuzugestehen. Der Hauptabflussweg für Starkregen auf dem Grundstück wurde schon zur frühzeitigen Beteiligung von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord angemerkt. Infolgedessen wurde ein Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen, der auf die Eigenverantwortung zum Schutz vor Starkregen nach § 5 Abs. 2 WHG verweist. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine baulichen Anlagen im Zufahrtbereich der Garagenzufahrt von Hausnummer 5 vorgesehen, da die Erschließung dieses Gebäudes weiterhin gesichert sein muss. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers bindend umzusetzen. In diesem sind im Bereich des Hauptabflussweges für Starkregen keine baulichen Anlagen vorgesehen. Sollten nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in Zukunft Garagen gebaut werden, sind diese über das Baugenehmigungsverfahren so zu errichten, dass eine nachteilige Umleitung des Starkregenabflusses nachweislich verhindert wird. Es wird grundsätzlich zu einer Bevorzugung von offenen Carports geraten, da diese den Starkregenabfluss nicht beeinflussen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Beschlussvorschlag: Ein Hinweis auf die Beachtung des Starkregenabflusses im Falle von Garagen- oder Carportbau im Bereich des Parklatzes wird in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
		Abstimmungsergebnis Anwesend: <u>11</u> Ja-Stimmen <u>-</u> Nein-Stimmen <u>-</u> Enthaltungen Zu III.: Es wird auf die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. <i>Kein Beschluss notwendig.</i> Zu IV.: Die untere Abfallbehörde gibt Hinweise zum Vorgehen, sollten bei Erdarbeiten Altlasten entdeckt werden. Dieses Vorgehen ist bereits im Hinweisteil des Bebauungsplans skizziert. <i>Kein Beschluss erforderlich.</i> Zu V.: Auch in Bezug auf die Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Altenkirchen-Flammersfeld wird auf die vorausgegangene Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Die Müllfahrzeuge werden den Müll an der Koblenzer Straße abholen können. Die planungsrechtlichen Grundlagen wurden durch die Müllabfuhrfläche und die entsprechenden Festsetzungen geschaffen. <i>Kein Beschluss notwendig.</i> Zu VI.: Die untere Naturschutzbehörde wünscht sich die Realisierung eines großkronigen Laubbaumes an der Koblenzer Straße im Einfahrtsbereich. Dies wäre nur im Bereich der Müllabfuhrfläche möglich, da sich der Baum auf der anderen Seite im Blickfeld von ausfahrenden Autofahrern befinden würde. Die Müllabfuhrfläche ist allerdings bereits gering dimensioniert und ein großkroniger Laubbaum könnte eine Abholung der Container in diesem Bereich behindern. Aufgrund der Fülle an verpflichtenden Bepflanzungen und der schlechten

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
		Platzverhältnisse an der Koblenzer Straße wird auf einen weiteren großkronigen Laubbaum verzichtet. <i>Kein Beschluss notwendig.</i>

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
4	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Montabaur, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 01.07.2025 Zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen haben wir bereits mit Schreiben vom 19.02.2025 Stellung genommen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht haben sich keine Änderungen ergeben. Eine weitergehende Stellungnahme ist daher entbehrlich.	Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Montabaur, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz gibt an, dass sich wasserwirtschaftlich nichts geändert habe und die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung damit zuziehen ist. Es wird ausdrücklich auf die Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen, bei der die Anregungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Montabaur, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz berücksichtigt wurden. Die Erschließung kann aufgrund der mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmten Entwässerung weiterhin als gesichert betrachtet werden. Die gewünschten Hinweise wurden bereits in die Bebauungsplanunterlagen übernommen. Auch die Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau hat in beiden Beteiligungsschritten stattgefunden. <i>Kein Beschluss notwendig.</i>

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
5	Telekom Deutschland GmbH, E-Mail vom 30.06.2025 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigegeführten Plan/den beigegeführten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de erforderlich. In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen. Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.	Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH wurden bereits nach der frühzeitigen Beteiligung in die Planunterlagen aufgenommen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom als Privatunternehmen ist nicht erforderlich. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. <i>Kein Beschluss notwendig.</i>

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
	Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen. Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt. Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, daß - für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz 5 68 Abs. 3 beschrieben sieht, - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,	

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
	- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt. Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wolf, Ste.—Foy-Str. 35—39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297697; eMail: Karl-Heinz.Wolf@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Gediga, Phillipp-Reis—Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de) Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln ist der Abschluß einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.	

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
6	Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld, Fachbereich 3; E-Mail vom 16.07.2025 Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus straßenbeitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die Erschließung der Flurstücke 142/5, 142/9, 142/10 sowie 1099 zur Koblenzer Straße hin entweder durch Vereinigung der Grundstücke oder Eintragung entsprechender Zufahrtsbaulasten dauerhaft gesichert ist.	Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Erschließung aller Flurstücke kann über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die Vereinigung der Grundstücke oder über die Eintragung von Baulasten gesichert werden. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die Kreisverwaltung Altenkirchen im Baugenehmigungsverfahren die Vereinigung der Flurstücke erfordert. Folgender Beschluss wurde durch den Ortsgemeinderat Fluterschen in seiner Sitzung am 13.05.2025 einstimmig gefasst: „Durch den Vorhabenträger wird die Vereinigung der Flurstücke 142/5, 142/9, 142/10 sowie 1099, Flur 4, Gemarkung Fluterschen herbeigeführt. Sollte die Vereinigung nicht möglich sein, ist die dauerhafte Erschließung der Flurstücke über eine Eintragung einer Baulast zu sichern.“ Dies wird zusätzlich als Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Beschlussvorschlag: Der Hinweis auf die verpflichtende Flurstücksvereinigung durch den Vorhabenträger oder die alternative Eintragung von Baulasten der oben genannten Flurstücke wird in die Bebauungsplanunterlagen hinzugefügt. Abstimmungsergebnis Anwesend: <u>11</u> Ja-Stimmen <u>-</u> Nein-Stimmen <u>-</u> Enthaltungen

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
7	Verbandsgemeindewerke Altenkirchen-Flammersfeld, Schreiben vom 10.07.2025 Die Verbandsgemeindewerke Altenkirchen-Flammersfeld haben die Mitteilung zur Aufstellung des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen erhalten und nehmen hiermit wie folgt Stellung. Aus beitragsrechtlicher werden für Teilflächen, die der Bebauungsplan überplant, einmalige Beiträge entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans fällig. Da sich auf dem Grundstück -aktuell geplant- mehrere funktional und räumlich getrennte Gebäude befinden, ist jedes dieser Gebäude separat anzuschließen (§ 11 Abs. 3 Allgemeine Wasserversorgungssatzung der Verbandsgemeinde AK-FF vom 14.10.2022). Da die Hausanschlusslänge in zumindest drei Fällen voraussichtlich über 20 Metern beträgt, wurde dem Bauherren mitgeteilt, dass ein Wasserzählerschacht zu setzen ist. Kanalanschluss: Die Gebäude auf den Parzellen 142/9, 142/10 und 1099 werden seitens der Koblenzer Straße (Mischsystem) angeschlossen. Die Kosten im öffentlichen Verkehrsraum tragen die Verbandsgemeindewerke. Die Kosten im privaten Bereich (Trennsystem) gehen zu Lasten der Bauherren. Trinkwasserversorgung: Es gibt für die Anschlusssituation zwei Varianten: Variante 1: Der Wasserzählerschacht für voraussichtlich drei Wasseruhren gehen zu Lasten der Bauherren. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1099 kann den vorhandenen projektierten Wasserhausanschluss aus der Straße „Ahornweg“ nutzen. Die Kosten für die Herstellung des Hausanschlusses tragen demnach - sofern nicht länger als 20 m - die Verbandsgemeindewerke im öffentlichen Bereich. Variante 2: Alle Objekte werden über die Koblenzer Straße angeschlossen. Demnach würden voraussichtlich zwei Wasserzählerschächte mit vier Hausanschlüssen an die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Die Kosten hierfür tragen die Bauherren. Der Anschluss im öffentlichen Bereich wäre weiterhin über die einmaligen Beiträge abgegolten. Hinweis: Wir empfehlen die Wasserleitungen sowie Abwasserleitungen der einzelnen Objekte entsprechend in den Grundbüchern zu sichern. Im Bereich der Koblenzer Straße kann eine Löschwassermenge von 1,5 bar 68m³/h über eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stellen. Aus dem Hochwasserkonzept gibt es hier keine Maßnahme. Bei dem	Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Verbandsgemeindewerke tragen zwei Varianten zur Trinkwasserversorgung vor. Die Entscheidung zur genauen Trinkwasserversorgung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren und ist darin mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens muss die Erschließung als gesichert eingestuft werden, was im vorliegenden Fall getan werden kann. <i>Kein Beschluss notwendig.</i>

Nr.	Verfasser, Datum, Inhalte der Niederschrift	Abwägungsvorschlag/Abwägungsbeschluss
	Sturzflutengefahrenkarten RLP gibt es nur eine kleine Abflussfahne mit Wassertiefen von bis zu 30 cm.	

Verbandsgemeindeverwaltung
Altenkirchen-Flammersfeld

Eing. 16. Juli 2025

AGM	Orga	Wifo	Finanzen
Umwelt Plan	Bürger- dienste	Sozial- Genoss.	Kultur, Bauwesen



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung
Altenkirchen-Flammersfeld
Rathausstraße 13
57610 Altenkirchen

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

15.07.2025

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 25.06.2025
3240-0138-25/V2 3.3/511 223
kp/sdr

Telefon

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Koblenzer Straße 7 und 9" der Orts- gemeinde Fluterschen

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange in dem oben bezeichneten Verwaltungsverfahren. Wir haben die aktualisierten Planunterlagen geprüft und festgestellt, dass eine Änderung unserer Stellungnahme vom 10.03.2025 (Az.: 3240-0138-25/V1) nicht angezeigt ist. Auf die bezeichnete Stellungnahme wird hiermit verwiesen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim

Bankverbindung: Kontoinhaber: Landesoberkasse Koblenz
Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
USt.-IdNr. DE355604202





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 finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder
Direktor

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld			
Eing. 10. Juli 2025			
BGM	Orga	WfG	Flut. m. n.
Umwelt u. Bauen	Bürger- dienste	Sozial- u. Generat.	Techn. u. Betriebe


LBM
**LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
DIEZ**

Landesbetrieb Mobilität Diez · Postfach 20 13 65 · 56013 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Altenkirchen
Rathausstraße 13

57610 Altenkirchen

Neue Postanschrift ab
17.02.2025:
Landesbetrieb Mobilität
Diez
Postfach 20 13 65
56013 Koblenz

Ihre Nachricht:
vom 26.06.2025

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
Bbp Koblenzer Straße 7
und 9 Fluterschen IV/40

Ansprechpartner(in):
Birgit Otto
E-Mail:

Durchwahl:
+49 6432 92006 5440
Fax:

Datum:
8. Juli 2025

Birgit.Otto@lbm-
diez.rlp.de

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

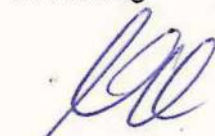
hier: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen

Sehr geehrte Damen und Herren,

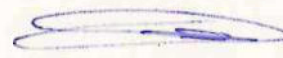
zu dem o.a. Bebauungsplan „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen haben wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom 26.02.2025 Stellung genommen und die aus straßenrechtlicher Sicht zu beachtenden Anforderungen dargelegt.

Sofern diese weiterhin beachtet werden, bestehen aus Sicht des Landesbetrieb Mobilität Diez keine Bedenken gegen die aktuell vorgelegte Fassung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Jürgen Will

Im Auftrag


Birgit Otto

Besucher:
Goethestraße 9
65582 Diez

Fon: 06432 / 92006-0
Fax: 06432 / 92006-5999

Web: lbm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
IBAN:
DE23600501017401507624
BIC: SOLADEST600

Geschäftsführer:
Franz-Josef Theis
Stellvertreter:
Lutz Nink

 Rheinland-Pfalz

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld			
Eing. 2. Juli 2025			
BGM	Ortsg.	Wifo	Finanzen
Umwelt u. Bauen	Bürger- dienst	Sozial- dienst	Gemein- schaft

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Kirchstraße 45 | 56410 Montabaur

Verbandsgemeindeverwaltung
Altenkirchen-Flammersfeld
Rathausstraße 13

57610 Altenkirchen

Per E-Mail: bauleitplanung@vg-ak-ff.de

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Kirchstraße 45
56410 Montabaur
Telefon 02602 152-0
Telefax 02602 152-4100
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

01.07.2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
33-0-524	25.06.2025	Corinna Becker	02602 152-4133
Bitte immer angeben!	3.3/511 223	Corinna.Becker@sgdnord.rlp.de	02602 152-4100

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Fluterschen;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“
der Ortsgemeinde Fluterschen im beschleunigten Verfahren nach § 13a
Baugesetzbuch (BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen haben wir bereits mit Schreiben vom 19.02.2025 Stellung genommen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht haben sich keine Änderungen ergeben.
Eine weitergehende Stellungnahme ist daher entbehrlich

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Henning Heine)

1/1

Kernarbeitszeiten
Mo.-Fr.: 9.00-12.00 Uhr

Verkehrsanbindung
ICE-Bahnhof Montabaur
Linien 460, 462, 480, 481
Haltestelle Konrad-Adenauer-Platz

Parkmöglichkeiten
hinter dem Dienstgebäude
(bitte an der Schranke klingeln), Kirchstraße,
Parkplatz Kalbswiese an der Fröschfortstraße

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Unter der Homepage: www.sgd nord.rlp.de erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung. Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der SGD Nord und über Ihre Rechte nach der DSGVO sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen erhalten Sie ebenfalls auf der Homepage unter dem Suchbegriff: „DSGVO“. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform.

Hütt, Stephanie

Verbandsgemeindeverwaltung
Altenkirchen-Flammersfeld

Eing. 30. Juni 2025

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

K.Barth@telekom.de
Montag, 30. Juni 2025 12:52
Hütt, Stephanie

BGM	Orga	Wirt	Finanzen
Umwelt- Planen	Bürger- de- sic	Gesund- heit	Komm- Betriebe

Anlagen:

AW: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Fluterschen Bebauungsplan Koblenzer Straße 7 und 9_2.pdf; KSA.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigegeführten Plan/den beigegeführten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft:

planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, daß

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen.

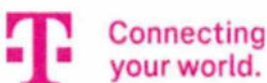
Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Gediga, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de).

Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln ist der Abschluß einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Heinz Barth

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Karl-Heinz Barth
PT114
Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz
+49 261 490-6523 (Tel.)
+49 521 5224-5474 (Fax)
E-Mail: k.barth@telekom.de
www.telekom.de



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik
Grosse Veränderungen fangen klein an – Ressourcen schonen und nicht jede E-Mail drucken.

Von: Hütt, Stephanie <stephanie.huett@vg-ak-ff.de>

Gesendet: Donnerstag, 26. Juni 2025 16:21

An: 'poststelle@sgdnord.rlp.de' <poststelle@sgdnord.rlp.de>; 'regwab.montabaur@sgdnord.rlp.de' <regwab.montabaur@sgdnord.rlp.de>; 'poststelle23@sgdnord.rlp.de' <poststelle23@sgdnord.rlp.de>; 'Philipp.jaechel@sgdnord.rlp.de' <Philipp.jaechel@sgdnord.rlp.de>; 'post@kreis-ak.de' <post@kreis-ak.de>; Elena Schäfer (elena.schaefer@kreis-ak.de) <elena.schaefer@kreis-ak.de>; 'vermka-wwt@vermkv.rlp.de' <vermka-

wwt@vermkv.rlp.de'; 'dominik.huesch@vermkv.rlp.de' <dominik.huesch@vermkv.rlp.de>; 'office@lgb-rlp.de' <office@lgb-rlp.de>; 'landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de' <landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de>; achim.schmidt@gdke.rlp.de; 'landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de' <landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de>; 'pb24.toeb@dwd.de' <pb24.toeb@dwd.de>; 'ak@koblenz.ihk.de' <ak@koblenz.ihk.de>; 'lettau@koblenz.ihk.de' <lettau@koblenz.ihk.de>; 'kutting@koblenz.ihk.de' <kutting@koblenz.ihk.de>; 'hwk@hwk-koblenz.de' <hwk@hwk-koblenz.de>; lbm@Lbm-diez.rlp.de; Otto, Birgit (LBM Diez) (Birgit.Otto@lbm-diez.rlp.de) <Birgit.Otto@lbm-diez.rlp.de>; posteingang-vgw <posteingang-vgw@vg-ak-ff.de>; Rüttel, Marie <Marie.Ruettel@vg-ak-ff.de>; Heiden, Anja <Anja.Heiden@vg-ak-ff.de>; Schmidt, Tobias <Tobias.Schmidt@vg-ak-ff.de>; Schmuck, Armin <Armin.Schmuck@vg-ak-ff.de>; Fischer, Dirk <Dirk.Fischer@vg-ak-ff.de>; Barth, Karl-Heinz <K.Barth@telekom.de>; 'Kontakt@westnetz.de' <Kontakt@westnetz.de>; 'Lichtenthäler, Philipp' <philipp.lichtenthaeler@eam-netz.de>
Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir übersenden Ihnen unser Anschreiben zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahmen können in der Zeit von **Freitag, 27.06.2025 bis einschließlich Montag, 28.07.2025** abgegeben werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die Planunterlagen können während dieser Zeit unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de/aktuell/bekanntmachungen>

Alle weiteren Informationen entnehmen Sie bitte dem Anschreiben.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Stephanie Hütt

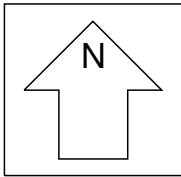
Fachbereich 3 – Infrastruktur, Umwelt und Bauen
Telefon: 0 26 81 / 85 – 305

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld
Rathausstraße 13
57610 Altenkirchen (Ww.)
Homepage: www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de



SONNTAG, 29. JUNI 2025
11:00 - 18:00 UHR
RAIFFEISENHALLE GÜLLESHEIM

[Weitere Infos und Anmeldung](#)



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Trier		
ONB	Altenkirchen		
Bemerkung:		AsB	1
		VsB	
		Name	T NL SW PTI 14 K PPB *Bart
		Datum	30.06.2025
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

Die Kabelschutzanweisung steht für Sie in folgenden Sprachen zur Verfügung:

**D**

Diese finden Sie in deutscher Sprache ab Seite 2.

**CZ**

[Pro Instruktaž k ochraně kabelů v češtině klikněte zde](#)
Für die Kabelschutzanweisung in Tschechisch klicken Sie bitte hier

**ES**

[Para las instrucciones de protección de cables en español, haga clic aquí](#)
Für die Kabelschutzanweisung in Spanisch klicken Sie bitte hier

**FR**

[Cliquez ici pour les consignes de protection des câbles en français](#)
Für die Kabelschutzanweisung in Französisch klicken Sie bitte hier

**GB**

[For the instructions on protecting cables in English, please click here](#)
Für die Kabelschutzanweisung in Englisch klicken Sie bitte hier

**HR**

[Za upute za zaštitu kabela na hrvatskom jeziku kliknite ovdje](#)
Für die Kabelschutzanweisung in Kroatisch klicken Sie bitte hier

**PL**

[Aby wyświetlić instrukcję ochrony kabla w języku polskim, kliknij tutaj](#)
Für die Kabelschutzanweisung in Polnisch klicken Sie bitte hier

**ROU**

[Pentru instrucțiunile în limba română privind protecția cablurilor, vă rugăm să faceți clic aici](#)
Für die Kabelschutzanweisung in Rumänisch klicken Sie bitte hier

**RUS**

[Для просмотра руководства по защите кабельных трасс на русском языке, пожалуйста, нажмите здесь](#)
Für die Kabelschutzanweisung in Russisch klicken Sie bitte hier

**SRB**

[Kliknite ovde da biste videli uputstvo za zaštitu kablova na srpskom jeziku](#)
Für die Kabelschutzanweisung in Serbisch klicken Sie bitte hier

**TR**

[Kablo koruma talimatı'nın Türkçesi için lütfen tıklayınız](#)
Für die Kabelschutzanweisung in Türkisch klicken Sie bitte hier



Kabelschutzanweisung

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland bei Arbeiten Anderer



Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

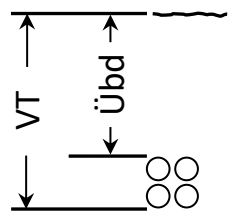
Telekommunikationslinien als Bestandteil des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH sind alle unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen, einschließlich ihrer zugehörigen Schalt- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Kabelkanalrohre, sowie weitere technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind (§ 3 Nr. 64 TKG).

Unterirdisch verlegte Telekommunikationslinien können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Verkehrswegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke, Hausgrundstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien werden gewöhnlich auf einer Grabensohle (Verlegetiefe VT) von 40 cm bis 100 cm ausgelegt.

Durch neue Verlegetechniken, wie z. B. Trenchingverfahren oder andere Verlegungen (s. Seite 8), werden Telekommunikationslinien auch in einer Tiefe ab 7 cm ausgelegt.



Eine abweichende Tiefenlage ist bei Telekommunikationslinien wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. oder aus anderen Gründen möglich.

Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.3 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien gilt immer:

Alle ausführenden Personen müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden und sind die Planunterlagen offensichtlich fehler- oder lückenhaft, nicht lesbar bzw. missverständlich oder enthält der erstellte Planauszug überhaupt keine Informationen, weder einen Planhintergrund noch sichtbare Trassenverläufe, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung bzw. Beschädigung von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden.

Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung über die App „Trassen Defender“ (erhältlich im Google Playstore und Apple Store), <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> „Kabelschaden melden“ oder unter 0800/3301000 gemeldet werden.

Freigelegte Telekommunikationslinien sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von

¹ Betrieben werden u.a.:

-Telekomkabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)

- Telekomkabel mit Fernspeisestromkreisen

- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

Telekommunikationslinien nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien sicher auszuschließen. Damit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Telekommunikationslinie durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschlüsse ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigem Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien nicht beschädigt werden.

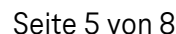
9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

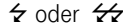
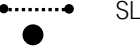
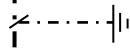
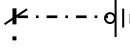
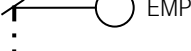
10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

11. Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen! Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteileinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

12. Mit Abweichungen in der Örtlichkeit von den im Planauszug angegebenen Maßen muss gerechnet werden. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung. Zwischenzeitliche Veränderungen der Referenzpunkte od. Fluchtlinien müssen von den bauausführenden Personen berücksichtigt werden.

Stand: 01.03.2024



	Kabelmarke mit elektronischem Markierer
	elektronischer Markierer ohne Kabelmarke (unterirdisch verlegt)
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.
	Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird und Ortsspeisung mit 230 V(AC)/400V(DC)
	Gefährdung durch: Betriebsspannung
	Kurzzeitbeeinflussung durch G ewitter
	K urzzeitbeeinflussung aus elektr. Energieanlagen < 3 Sekunden
	L angzeitbeeinflussung aus elektrischen Energieanlagen ≥3 Sekunden
	Betriebsspannung, und Kurzzeitbeeinflussung durch G ewitter
	Betriebsspannung und K urzzeitbeeinflussung aus elektr. Energieanlagen < 3 Sekunden
	Betriebsspannung, L angzeitbeeinflussung und eventuell Kurzzeitbeeinflussung
	Schirmleiter über Erdkabel
	- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Fernmeldekabel (+Text)
	- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)
	Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder
	Oberflächenerder mit abschließendem Tiefenerder (Erdungsstab)
	Korrosionsschutzseinrichtung / Potentialmess- oder -abgleichpunkt in EVz-Säule
	Erdkabelmesspunkt
	über Stichkabel angeschlossene Wannenmuffe mit ZWR in direkter Nähe an einer Muffe / BK-Verstärkergehäuse
	Muffe mit über Stichkabel angeschlossener Wannenmuffe mit ZWR in >2m Entfernung zu einer VS
	Mast, Beginn der Luftkabelverlegung
	Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) Kupfer
	Glasfaser-Abschlusspunkt (Gf-AP)
	Vorkriegstrasse: Die in diesem Trassenabschnitt verlegten Erdkabel oder Außenrohre wurden vor 1946 verlegt oder das Verlegedatum ist nicht bekannt.

Hinweise zum Lesen der Planauskünfte

Telekommunikationslinien werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Querschnittsdarstellung zu entnehmen.

Die Planauskünfte sind in einem geeigneten Maßstab einzuholen. Dieser ist so zu wählen, dass sämtliche Angaben (Bemaßungen, Trassenquerschnitte, etc.) einwandfrei zu erkennen und zu lesen sind.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien (Beachte: Die zeichnerische Darstellung ist **nicht** maßstabsgetreu!). Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungssrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

Sind an den Trassenabschnitten keine Angaben zu Verlegeart und Verlegetiefe bzw. Überdeckung hinterlegt, so gelten die Hinweise entsprechend Ziffer 2.

Weichen die Angaben von Ziffer 2 ab, so haben die Trassenabschnitte eine Kennzeichnung, die aus 1 bis 3 Angaben besteht:

- Verlegeart
- Verlegetiefe oder Überdeckung
- Gefährdung durch Spannung bzw. Beeinflussung

Beispiel: VP 0.8 ⚡

Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
Verlegetiefe: 0,8m
Gefährdung durch Betriebsspannung

Beispiel: TR4 Übd 0.3

Rohr/SNRV mit Trenching eingebracht
Überdeckung: 0,3m

Beispiel: TR4 0.4 Übd 0.1

Rohr/SNRV mit Trenching eingebracht
Verlegetiefe: 0,4 m
Überdeckung: 0,1m

Die Kennzeichnung der Verlegeart und der Verlegetiefe wird an den Trassen sukzessive von einer manuellen auf eine automatisierte Darstellung umgestellt. Daher sind in den Planauskünften zwei verschiedene Darstellungen anzutreffen:

In der Spalte „Kurztext“ ist die neue automatisierte Darstellung und in der Spalte „alter Kurztext“ die bisherige.

Siehe Seite 8.

Kennzeichnung der Verlegeart

Kurztext	Verlegeart	alter Kurztext
MT	Graben / erdverlegte Kabeltrasse mit Mindertiefe Trasse mit unbekannter Lage	
TR1	Rohr/SNRV mit T renching eingebracht; Verlegetiefe 7-12cm	
TR2	Rohr/SNRV mit T renching (Sägeverfahren) eingebracht; Verlegetiefe 20-30cm	
TR3	Rohr/SNRV mit T renching (Fräsverfahren) eingebracht; Verlegetiefe 20-30cm	
TR4	Rohr/SNRV mit T renching eingebracht; Verlegetiefe 30-50cm	
VP	Kabel mit V erlege p flug eingepflügt	
VP	Rohr mit V erlege p flug eingepflügt	
BV	Rohr mit B oden v erdrängung eingebracht	
SCH	S chießstrecke	
SB	Rohr mit S pül b ohrverfahren eingebracht	
BS	B ohrstrecke	
BR	An bzw. in einer B rücke geführtes Rohr	BR
TN	Kabel in einem begehbaren T unnel	TN
DÜ	Rohr in einem D üker	DÜ
MVAK	Kabel welches in einem A bwasserkanal mit verlegt ist	MVAK
MVFK	Kabel welches in einem F rischwasserkanal mit verlegt ist	MVFK
PRIV	Rohr vom Kunden verlegt	PRIV

Hütt, Stephanie

Von: Heiden, Anja
Gesendet: Mittwoch, 16. Juli 2025 09:00
An: Hütt, Stephanie
Betreff: AW: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus straßenbeitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die Erschließung der Flurstücke 142/5, 142/9, 142/10 sowie 1099 zur Koblenzer Straße hin entweder durch Vereinigung der Grundstücke oder Eintragung entsprechender Zufahrtsbaulasten dauerhaft gesichert ist.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Anja Heiden
Fachbereich 3 – Infrastruktur, Umwelt und Bauen
Tel.: 02681/85-319
Fax.: 02681/7122

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld
Rathausstraße 13
57610 Altenkirchen (Ww.)
Homepage: www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de

Von: Hütt, Stephanie <stephanie.huett@vg-ak-ff.de>
Gesendet: Donnerstag, 26. Juni 2025 16:21
An: 'poststelle@sgdnord.rlp.de' <poststelle@sgdnord.rlp.de>; 'regwab.montabaur@sgdnord.rlp.de' <regwab.montabaur@sgdnord.rlp.de>; 'poststelle23@sgdnord.rlp.de' <poststelle23@sgdnord.rlp.de>; 'Philipp.jaechel@sgdnord.rlp.de' <Philipp.jaechel@sgdnord.rlp.de>; 'post@kreis-ak.de' <post@kreis-ak.de>; Elena Schäfer (elena.schaefer@kreis-ak.de) <elena.schaefer@kreis-ak.de>; 'vermka-wwt@vermkv.rlp.de' <vermka-wwt@vermkv.rlp.de>; 'dominik.huesch@vermkv.rlp.de' <dominik.huesch@vermkv.rlp.de>; 'office@lgb-rlp.de' <office@lgb-rlp.de>; 'landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de' <landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de>; achim.schmidt@gdke.rlp.de; 'landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de' <landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de>; 'pb24.toeb@dwd.de' <pb24.toeb@dwd.de>; 'ak@koblenz.ihk.de' <ak@koblenz.ihk.de>; 'lettau@koblenz.ihk.de' <lettau@koblenz.ihk.de>; 'kutting@koblenz.ihk.de' <kutting@koblenz.ihk.de>; 'hwk@hwk-koblenz.de' <hwk@hwk-koblenz.de>; lbm@Lbm-diez.rlp.de; Otto, Birgit (LBM Diez) (Birgit.Otto@lbm-diez.rlp.de) <Birgit.Otto@lbm-diez.rlp.de>; posteingang-vgw <posteingang-vgw@vg-ak-ff.de>; Rüttel, Marie <Marie.Ruetzel@vg-ak-ff.de>; Heiden, Anja <Anja.Heiden@vg-ak-ff.de>; Schmidt, Tobias <Tobias.Schmidt@vg-ak-ff.de>; Schmuck, Armin <Armin.Schmuck@vg-ak-ff.de>; Fischer, Dirk <Dirk.Fischer@vg-ak-ff.de>; k.barth@telekom.de; 'Kontakt@westnetz.de' <Kontakt@westnetz.de>; 'Lichtenthäler, Philipp' <philipp.lichtenthaeler@eam-netz.de>
Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir übersenden Ihnen unser Anschreiben zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahmen können in der Zeit von **Freitag, 27.06.2025 bis einschließlich Montag, 28.07.2025** abgegeben werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die Planunterlagen können während dieser Zeit unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de/aktuell/bekanntmachungen>

Alle weiteren Informationen entnehmen Sie bitte dem Anschreiben.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Stephanie Hütt

Fachbereich 3 – Infrastruktur, Umwelt und Bauen

Telefon: 0 26 81 / 85 – 305

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld

Rathausstraße 13

57610 Altenkirchen (Ww.)

Homepage: www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de



[Weitere Infos und Anmeldung](#)



**Verbandsgemeindewerke
Altenkirchen-Flammersfeld**



Verbandsgemeinde
**Altenkirchen-
Flammersfeld**

Verbandsgemeindewerke · 57609 Altenkirchen (Westerwald)

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen - Flammersfeld
Rathausstraße 13
57610 Altenkirchen

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Fl. - Flammersfeld			
Eing. AK 16. Juli 2025			
PLM	CHG	WBA	FLM
☒	☒	☒	☒

Ihr Schreiben vom
26.06.2025
Ihr Zeichen
3.3/511-223

Unser Zeichen

Rathaus Flammersfeld
Rheinstraße 17
57632 Flammersfeld
Zimmer 102

Sachbearbeiter
Holger Alhäuser
holger.alhaeuser@vg-ak-ff.de
Telefon 02681 85-270

Datum
10.07.2025

Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Hütt,

die Verbandsgemeindewerke Altenkirchen-Flammersfeld haben die Mitteilung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen erhalten und nehmen hiermit wie folgt Stellung.

Aus beitragsrechtlicher werden für Teilflächen, die der Bebauungsplan überplant einmalige Beiträge entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans fällig.

Da sich auf dem Grundstück -aktuell geplant- mehrere funktional und räumlich getrennte Gebäude befinden, ist jedes dieser Gebäude separat anzuschließen (§ 11 Abs. 3 Allgemeine Wasserversorgungssatzung der Verbandsgemeinde AK-FF vom 14.10.2022). Da die Hausanschlusslänge in zumindest drei Fällen voraussichtlich über 20 Metern beträgt, wurde dem Bauherren mitgeteilt, dass ein Wasserzählerschacht zu setzen ist.

Kanalanschluss:

Die Gebäude auf den Parzellen 142/9, 142/10 und 1099 werden seitens der Koblenzer Straße (Mischsystem) angeschlossen. Die Kosten im öffentlichen Verkehrsraum tragen die Verbandsgemeindewerke. Die Kosten im privaten Bereich (Trennsystem) gehen zu Lasten der Bauherren.

Hausanschrift:
Rathausstraße 13
57610 Altenkirchen
Telefon 02681 85-0
Telefax 02681 7122
rathaus@vg-ak-ff.de
www.vg-ak-ff.de

**Öffnungszeiten Rathäuser
Altenkirchen und Flammersfeld:**
Mo - Di: 8 - 12 Uhr u. 14 - 16 Uhr
Mi: 8 - 12 Uhr
Do: 8 - 12 Uhr u. 14 - 18 Uhr
Fr: 8 - 12 Uhr
Sonderregelungen finden Sie unter:
www.vg-ak-ff.de/oeffnungszeiten

Bankverbindungen der Verbandsgemeindekasse:
Sparkasse Westerwald-Sieg
IBAN DE30 5735 1030 0000 0003 15
Westerwald Bank eG
IBAN DE26 5739 1800 0070 0011 01
Steuernummer: 02/650/15770



KONSEQUENT
in Vereinbarkeit
Beruf und Familie

Trinkwasserversorgung:

Es gibt für die Anschlusssituation zwei Varianten:

Variante 1:

Der Wasserzählerschacht für voraussichtlich drei Wasseruhren gehen zu Lasten der Bauherren. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1099 kann den vorhandenen projektierten Wasserhausanschluss aus der Straße „Ahornweg“ nutzen. Die Kosten für die Herstellung des Hausanschlusses tragen demnach – sofern nicht länger als 20 m – die Verbandsgemeindewerke im öffentliche Bereich.

Variante 2:

Alle Objekte werden über die Koblenzer Straße angeschlossen. Demnach würden voraussichtlich zwei Wasserzählerschächte mit vier Hausanschlüssen an die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Die Kosten hierfür tragen die Bauherren. Der Anschluss im öffentlichen Bereich wäre weiterhin über die einmaligen Beiträge abgegolten.

Hinweis:

Wir empfehlen die Wasserleitungen sowie Abwasserleitungen, der einzelnen Objekten entsprechend in den Grundbüchern zu sichern.

Im Bereich der Koblenzer Straße kann eine Löschwassermenge von 1,5 bar 68m³/h über eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stellen.

Aus dem Hochwasserkonzept gibt es hier keine Maßnahme. Bei dem Sturzflutengefahrenkarten RLP gibt es nur eine kleine Abflussfahne mit Wassertiefen von bis zu 30 cm.

Freundliche Grüße



Joachim Schuh
Techn. Werkleiter

Verbandsgemeindeverwaltung
Altenkirchen-Flammersfeld

Eing. AK 16. Juli 2025

BGM	Ortsg.	Verf.	Finanzen
Unterschiedl. Bau	Bau- stellen	öffentl. Gebäude	Finanz- bewerbe

Deutscher Wetterdienst
Wetter und Klima aus einer Hand



Deutscher Wetterdienst - Postfach 30 11 90 - 20304 Hamburg

Verbandsgemeindeverwaltung
Altenkirchen-Flammersfeld
Rathausstraße 13
57610 Altenkirchen (Ww.)

Geschäftsbereich Finanzen und Service

Ansprechperson:
Julia Céline Bartels
Telefon:
+49690862-6322
E-Mail:
julia-celine.bartels@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24/07.59.04/PB24RP_
295-2025
Bei Schriftwechsel bitte
angeben!
Fax:
+49690862-6370

UST-ID: DE221793973

Hamburg, 10. Juli 2025

Per E-Mail: bauleitplanung@vg-ak-ff.de

**Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB**

Ihr Schreiben vom: 26.06.2025

Ihr Zeichen: 3.3/511 223

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung
an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des
DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die
E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer
nachhaltigen und digitalen Verwaltung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Julia Céline
Bartels

Digital
unterschieden von
Julia Céline Bartels
Datum: 2025.07.11
14:51:11 +02'00'

Verwaltungsbereich Nord



www.dwd.de

Dienstgebäude: Bernhard-Noch Str. 76 20304 Hamburg, Tel. 069 / 8062 - 6351

Konto: Bundeskasse Halle - Deutsche Bundesbank Leipzig - IBAN: DE38 8600 0000 0086 0010 40, BIC: MARKDEFFXXX

Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich
des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr.

Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. Z1180-DE-0922 Deloitte Certification)



Verbandsgemeindeverwaltung
Altenkirchen-Flammersfeld

Eing. AK 6. Juli 2025

BGM	Ort	Wife	Baujahr
<u>X</u>	Baujahr	Baujahr	Baujahr

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Postfach 2011 | 55010 Mainz

Cyng



Rheinland-Pfalz

GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE
Außenstelle Koblenz

Postanschrift
Postfach 2011
55010 Mainz

Hausanschrift
Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
www.gdke.rlp.de

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld
Rathausstraße 13
57610 Altenkirchen

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
/2025_0090.2	25.06.2025	Achim Schmidt	0261 6675 3028	03.07.2025
	3.3/511 223	achim.schmidt@gdke.rlp.de		

Bitte immer angeben!

Gemarkung **Fluterschen**
Projekt **Bebauungsplan "Koblenzer Straße 7 und 9"**

Aufstellung
hier: **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**
Beteiligungsart **§ 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben oben genannte Vorhabenplanung bezüglich der archäologischen Aspekte geprüft und nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Betreff Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten **Verdacht auf archäologische Fundstellen**
Textfestsetzung: Abschnitt C, Absatz 1, Seite I-13.

Überwindung / Forderung:
Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographisch- geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.



LANDESARCHÄOLOGIE

Achim Schmidt



Handwerkskammer Koblenz · 56063 Koblenz

##248##

Verbandsgemeindeverwaltung
Altenkirchen-Flammersfeld
Rathausstraße 13
57610 Altenkirchen

Bauleitplanung

Friedrich-Ebert-Ring 33
56068 Koblenz

Stephanie Binge
Telefon 0261/398-248
Telefax 0261/398-398

Stephanie.binge@hwk-koblenz.de
www.hwk-koblenz.de

Koblenz, 30.06.2025

Ihr Schreiben vom 25.06.2025

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ OG Fluterschen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einbeziehung in das oben genannte Abstimmungsverfahren. In der Funktion als Träger öffentlicher Belange haben wir die Planungsunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehend geprüft und bewertet.

Wir konnten durch die Planungen derzeit keine Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe feststellen und haben somit keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen


Stephanie Binge


Rebekka Trapp

Hütt, Stephanie

Von:
Gesendet:
An:
Cc:
Betreff:

Fein, Frederik <fein@koblenz.ihk.de>
Freitag, 27. Juni 2025 09:34
Hütt, Stephanie
Lettau, Lars; Kutting, Kristina
AW: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld			
Eing. 27. Juni 2025			
BGM	Orga	WiFo	Finanzen
Umwelt u. Bauen	Bürger- dienste	Soziales/ General	Komm. Betriebe

Sehr geehrte Frau Hütt,

vielen Dank, dass Sie uns in das oben genannte Verfahren einbezogen haben. Wir haben die Unterlagen zur Kenntnis genommen.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen bestehen unsererseits keine Einwände.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Frederik Fein

Regionalberater für die Landkreise Altenkirchen und Neuwied
Geschäftsführer Wirtschaftsjuvenoren Sieg-Westerwald e.V.

Regionalgeschäftsstelle Altenkirchen
Wiedstraße 9, 57610 Altenkirchen
Telefon 02681 87897-11

Regionalgeschäftsstelle Neuwied
Andernacherstraße 17, 56564 Neuwied
Telefon 02631-9176-11

fein@koblenz.ihk.de | www.ihk.de/koblenz
NEWSLETTER: www.ihk.de/koblenz/newsletter



Auf folgender Seite finden Sie die Informationspflichten nach der Datenschutzgrundverordnung: www.ihk.de/koblenz/D

Von: Hütt, Stephanie <stephanie.huett@vg-ak-ff.de>
Gesendet: Donnerstag, 26. Juni 2025 16:21

An: 'poststelle@sgdnord.rlp.de' <poststelle@sgdnord.rlp.de>; 'regwab.montabaur@sgdnord.rlp.de' <regwab.montabaur@sgdnord.rlp.de>; 'poststelle23@sgdnord.rlp.de' <poststelle23@sgdnord.rlp.de>; 'Philipp.jaechel@sgdnord.rlp.de' <Philipp.jaechel@sgdnord.rlp.de>; 'post@kreis-ak.de' <post@kreis-ak.de>; Elena Schäfer (elena.schaefer@kreis-ak.de) <elena.schaefer@kreis-ak.de>; 'vermka-wwt@vermkv.rlp.de' <vermka-wwt@vermkv.rlp.de>; 'dominik.huesch@vermkv.rlp.de' <dominik.huesch@vermkv.rlp.de>; 'office@lgb-rlp.de' <office@lgb-rlp.de>; 'landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de' <landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de>; achim.schmidt@gdke.rlp.de; 'landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de' <landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de>; 'pb24.toeb@dwd.de' <pb24.toeb@dwd.de>; IHK KOB AK <AK@koblenz.ihk.de>; Lettau, Lars <Lettau@koblenz.ihk.de>; Kutting, Kristina <Kutting@koblenz.ihk.de>; 'hwk@hwk-koblenz.de' <hwk@hwk-koblenz.de>; lbm@lbm-diez.rlp.de; Otto, Birgit (LBM Diez) (Birgit.Otto@lbm-diez.rlp.de) <Birgit.Otto@lbm-diez.rlp.de>; posteingang-vgw <posteingang-vgw@vg-ak-ff.de>; Rüttel, Marie <Marie.Ruettel@vg-ak-ff.de>; Heiden, Anja <Anja.Heiden@vg-ak-ff.de>; Schmidt, Tobias <Tobias.Schmidt@vg-ak-ff.de>; Schmuck, Armin <Armin.Schmuck@vg-ak-ff.de>; Fischer, Dirk <Dirk.Fischer@vg-ak-ff.de>; k.barth@telekom.de; 'Kontakt@westnetz.de' <Kontakt@westnetz.de>; 'Lichtenthäler, Philipp' <philipp.lichtenthaeler@eam-netz.de>
Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Koblenzer Straße 7 und 9" der Ortsgemeinde Fluterschen; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir übersenden Ihnen unser Anschreiben zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Koblenzer Straße 7 und 9“ der Ortsgemeinde Fluterschen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahmen können in der Zeit von **Freitag, 27.06.2025 bis einschließlich Montag, 28.07.2025** abgegeben werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die Planunterlagen können während dieser Zeit unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de/aktuell/bekanntmachungen>

Alle weiteren Informationen entnehmen Sie bitte dem Anschreiben.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Stephanie Hütt

Fachbereich 3 – Infrastruktur, Umwelt und Bauen
Telefon: 0 26 81 / 85 – 305

Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld
Rathausstraße 13
57610 Altenkirchen (Ww.)
Homepage: www.vg-altenkirchen-flammersfeld.de

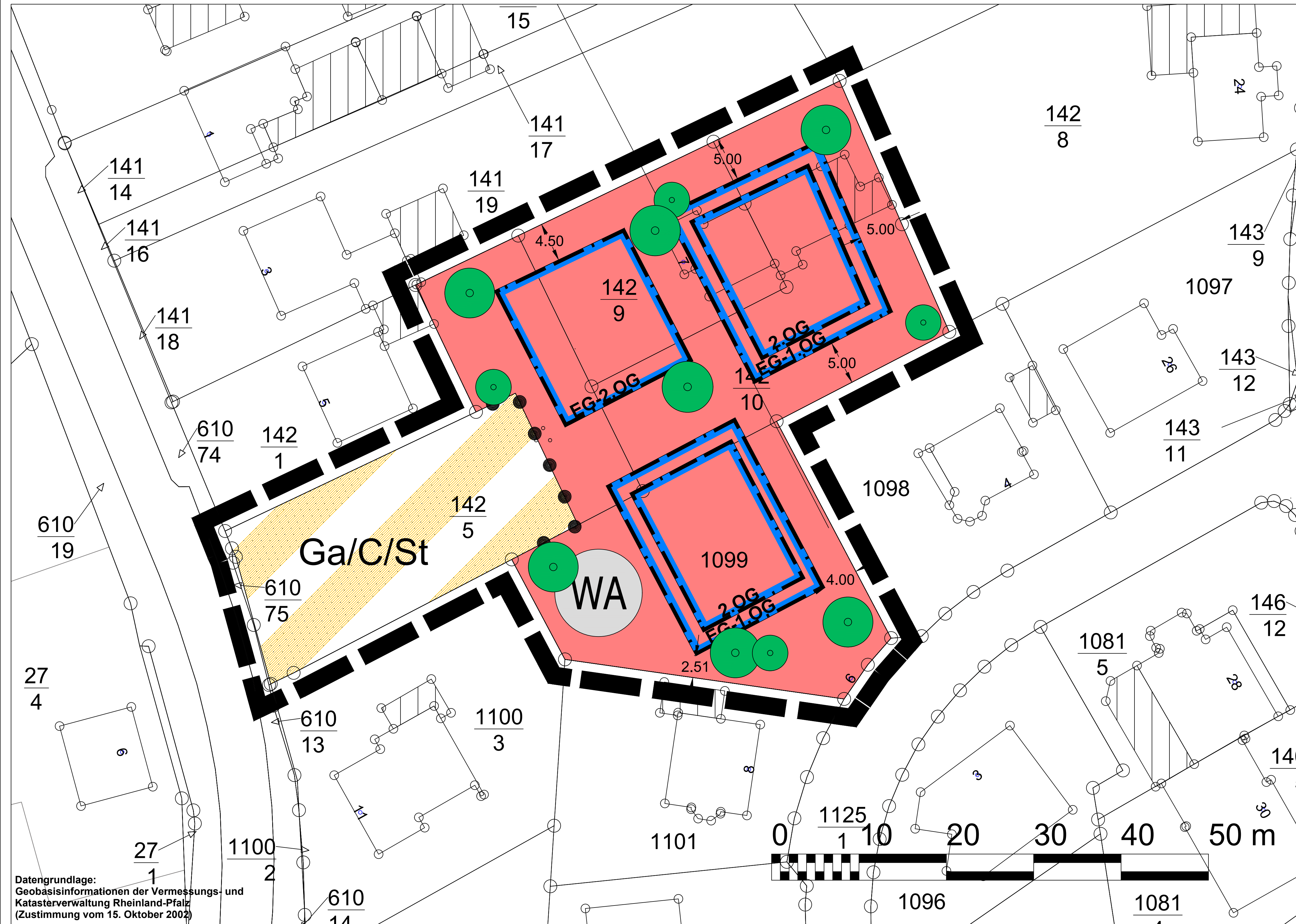


SONNTAG, 29. JUNI 2025
11:00 - 18:00 UHR
RAIFFEISENHALLE GÜLLESHEIM

[Weitere Infos und Anmeldung](#)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Koblenzer Straße 7 und 9"

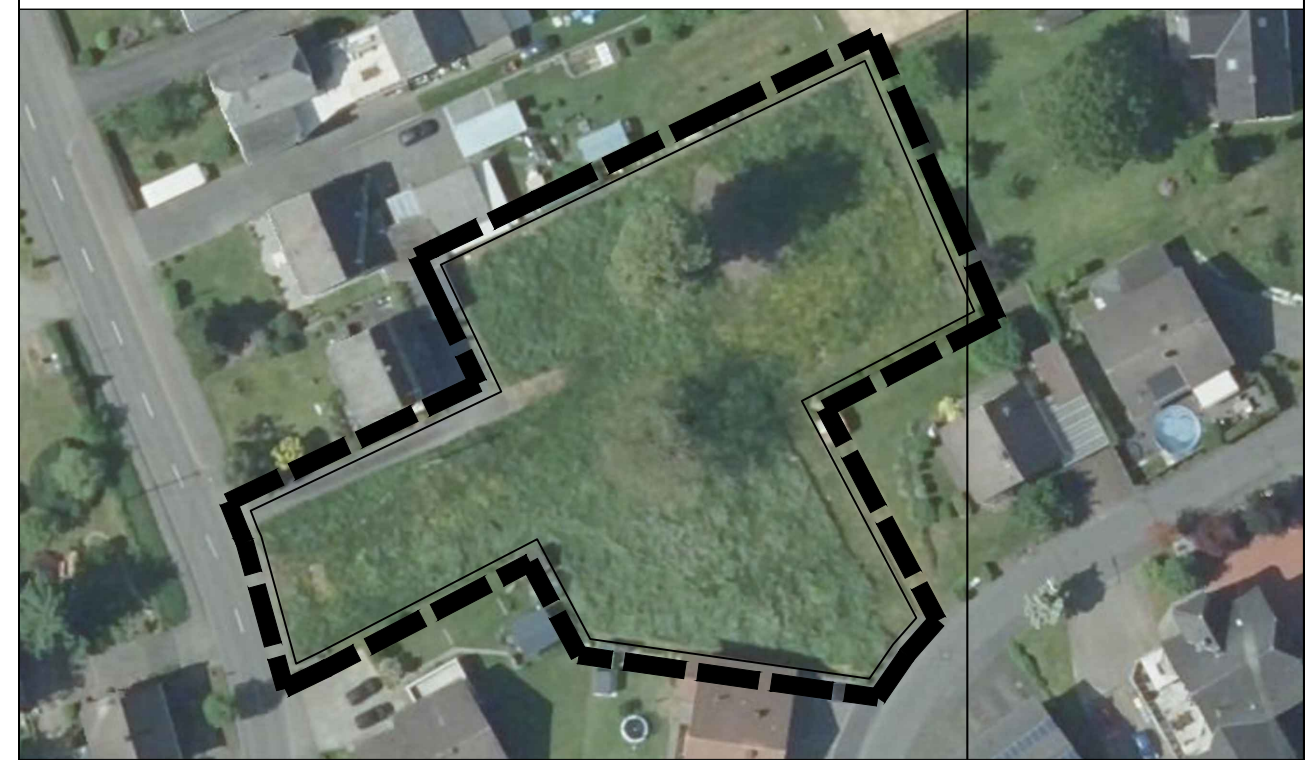
Ortsgemeinde Fluterschen



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

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. und 2. Ordnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungen



Luftbild (Quelle LVermGeo)

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

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

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	Offenlage und Beteiligung der Behörden gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Index: ...
Planinhalt	Planurkunde	Maßstab: 1:250
Blattgröße: DIN A1	Bearbeitet: Neufeld	Gezeichnet: Neufeld
Datum: 06.06.2025		

Ortsgemeinde Fluterschen
Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Koblenzer Straße 7 und 9“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13 a BauGB

Ortsgemeinde Fluterschen
Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld
Kreis Altenkirchen
Rheinland-Pfalz

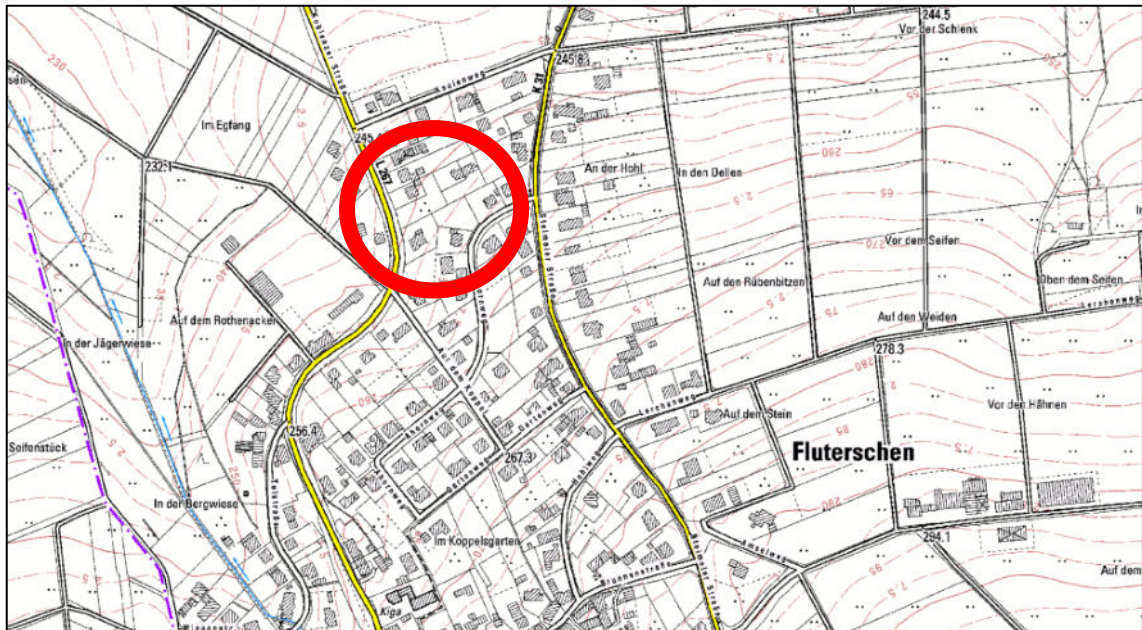
**Textliche Festsetzungen, Hinweise
und Begründung**

in der Fassung für die Offenlage
gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 06. Juni 2025
33 Seiten



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Lage innerhalb des Ortes (Quelle LANIS RLP)



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-7
A. Inhalte	I-8
1. Bestandteile der Planung	I-8
2. Verbindlichkeit.....	I-8
B. Textliche Festsetzungen	I-9
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	I-9
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-9
1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	I-9
1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-9
1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	I-9
1.3.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	I-10
1.3.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	I-10
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-11
1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)	I-11
1.3.2 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	I-11
1.3.3 Anlagen außerhalb der Baugrenzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)	I-11
1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	I-11
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-12
1.6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	I-12
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	I-12
2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	I-12
C. Hinweise	I-13
D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk.....	I-19
II. Begründung	II-1
A. Planungsanlass	II-2
B. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-5
C. Verfahrensform	II-6
D. Erläuterung der Planung und der Festsetzungen.....	II-7

E. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	II-11
---	--------------

F. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-14
---	--------------

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 Offenlage
gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es sind im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Ökopflaster zu realisieren.

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Abstellflächen für Müllcontainer zulässig. Die Position und Anzahl der Abstellflächen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Müllcontainer dürfen auf den Flächen nicht dauerhaft gelagert werden, sondern lediglich zur Abholung durch die Müllabfuhr dort abgestellt werden.

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

1.3.1 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.

1.3.2 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.

1.3.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

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

1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

1.4.2 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.

1.4.3 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.

1.5 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. Es sind mindestens 5 Bäume erster und 6 Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen.

1.6 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.

1.7 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.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Fassaden sind farblich der Umgebungsbebauung anzupassen.

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Zisternen

Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten und einer weiteren Verwendung (Bewässerung oder Brauchwasser) zuzuführen.

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 landesar-
chaeologie-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.

Der Oberboden (Mutterboden) ist sorgsam zu behandeln (§ 202 BauGB). Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern, um vorhandene Wurzelsprosse und Samen für die Neuanlage zu erhalten. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Gartenflächen verwendet werden. Mögliche Überschussmengen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen. Schutzwürdige Böden sind im Planungsbereich nicht kartiert.

Über bestehende Altlasten auf der beplanten Fläche liegen keine Informationen vor. Ohne Untergrunduntersuchung ist dies jedoch nie vollständig auszuschließen. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.

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

Verkehrliche Erschließung

Für die neu herzustellende Zufahrt des geplanten Parkplatzes zur Koblenzer Straße ist eine Absenkung des Bordsteins im Einmündungsbereich erforderlich. Die Kosten dafür sind vom Bauherrn zu tragen.

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".

Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau

- Bergbau I Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Koblenzer Straße 7 und 9" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Lenchen" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.
- 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://geol-dg.lgb—rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb—rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Hinweise zu Klimaschutzmaßnahmen

In Zeiten des klimaangepassten Bauens wird im Bauprozess zu Klimaschutzmaßnahmen vielerlei Art geraten. Bei der Umsetzung des Projekts gibt es einige Möglichkeiten, umweltschonende und klimaschützende Maßnahmen zu ergreifen, beispielsweise:

- Nutzung von Fassadenbegrünung
- Verzicht auf dunkle Farbtöne (helle Farbtöne vermindern den Aufheizungseffekt)
- Anlegung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser

Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen

Gem. Sturzflutgefahrenkarte für Rheinland-Pfalz (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>) liegt das Plangebiet in einem Bereich, welcher von außergewöhnlichen sowie extremen Starkregenereignissen betroffen sein kann. Im Rahmen der Objektplanung ist die schadlose Ableitung des Außengebietswassers zu berücksichtigen. Gegenüber der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans dürfen für die Umgebungsbebauung durch die vorliegende Planung keine Nachteile hinsichtlich der Starkregengefährdung entstehen. Es wird diesbezüglich insbesondere auf § 5 Abs. 2 WHG und § 14 LBauO verwiesen.

Hinweise der Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer

vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, daß

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz 5 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse: Deutsche

Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wolf, Ste.—Foy-Str. 35—39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297697; eMail: Karl-Heinz.Wolf@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Gediga, Philipp-Reis—Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de) Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln ist der Abschluß einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.

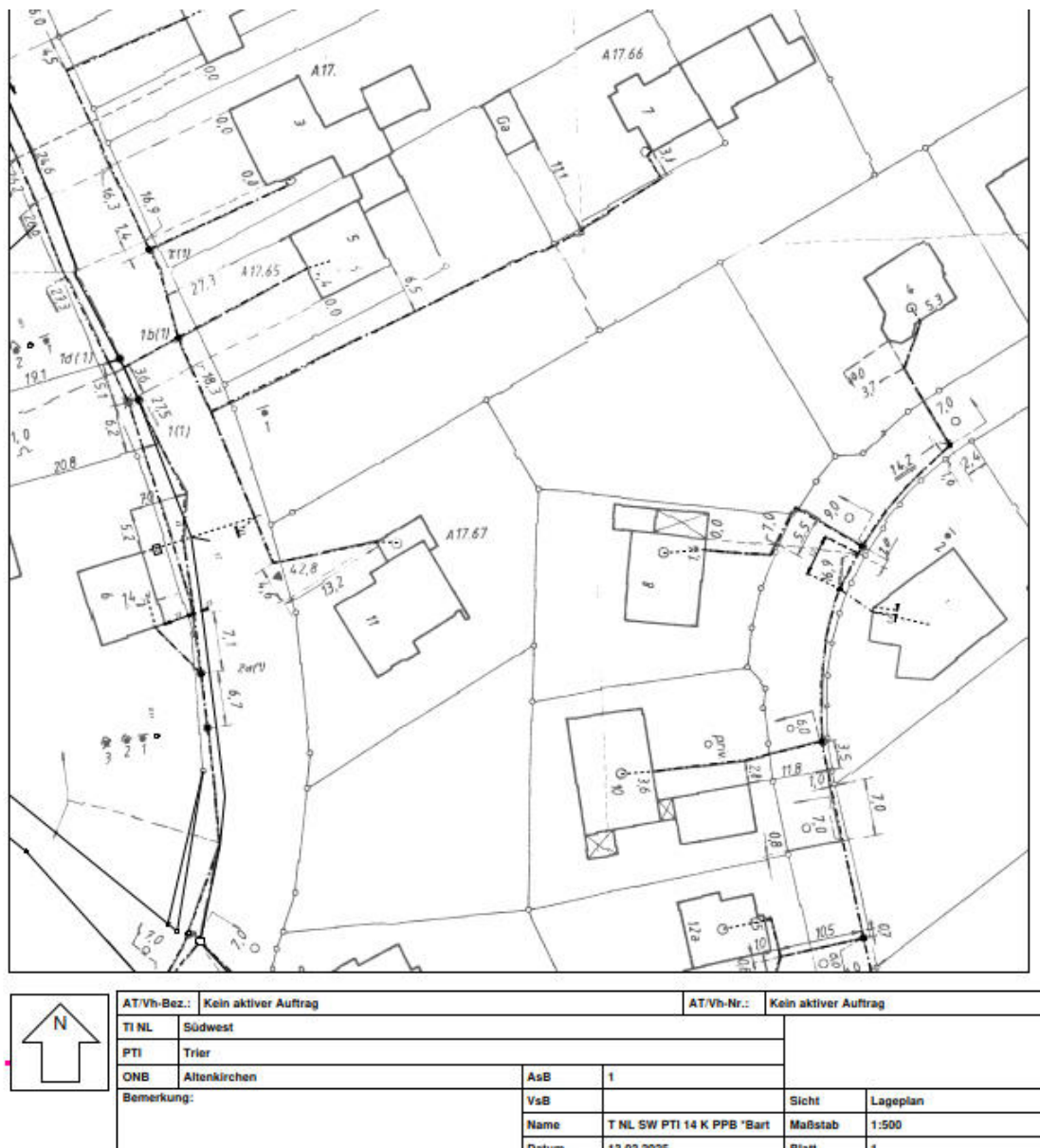


Abb. 1: Plan zur Lage von Leitungen der Telekom Deutschland GmbH

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 Offenlage
gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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. 2: Luftbild (Quelle LVermGeo)

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. 3: Bebauungs- und Nutzungskonzept des Investors (Architekt Michael Oettgen, Stand April 2025)

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 mehrere Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.



Abb. 4: Gehölzbestand im Plangebiet Juni 2023

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

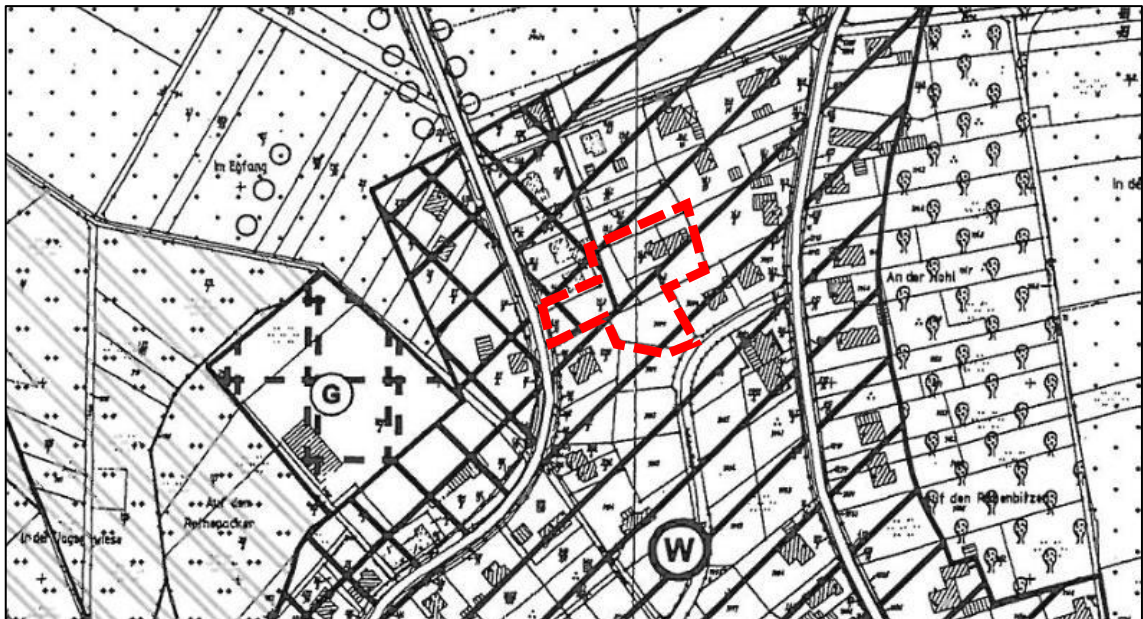


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Altenkirchen

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 wurde 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 April 2025).

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.

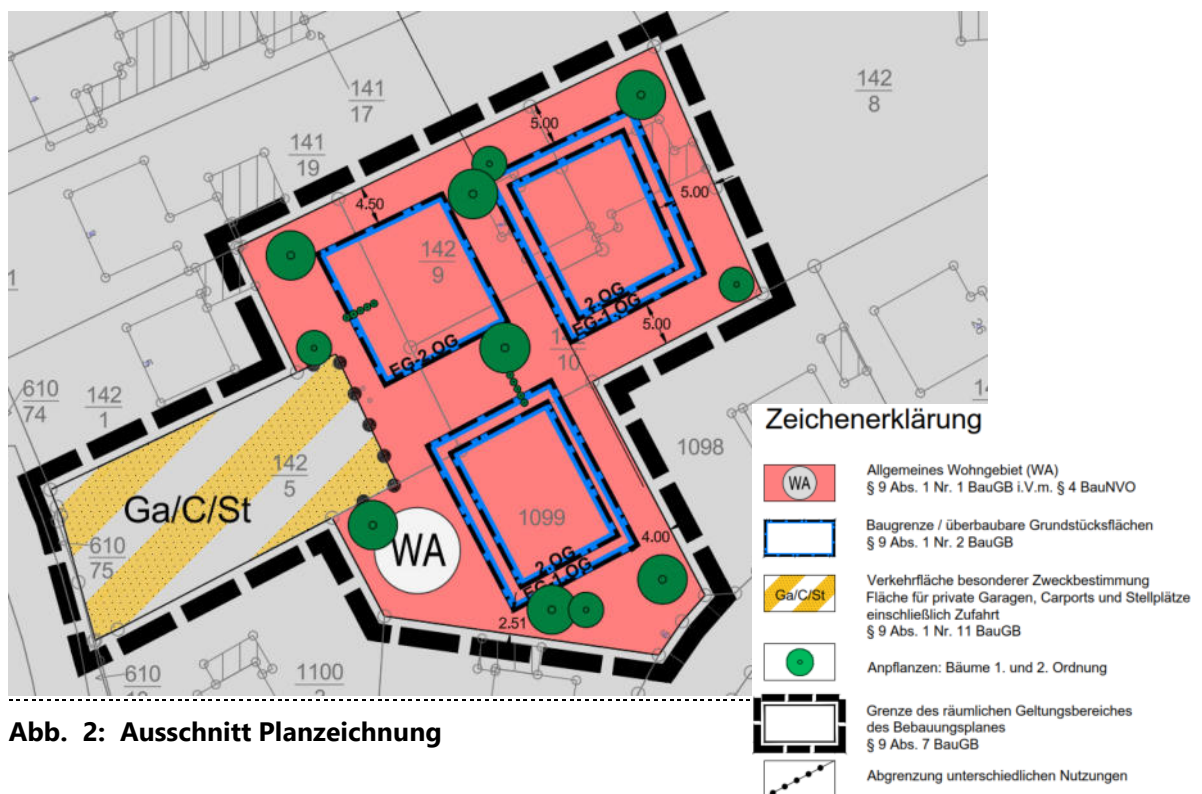


Abb. 2: Ausschnitt Planzeichnung

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.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden aus Gründen der besseren Versickerung von Niederschlagswasser und Ausgleich der Versiegelung im Plangebiet sowie zu Klimaschutzzwecken wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Ökopflaster festgesetzt.

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zur einwandfreien Abwicklung der Müllentsorgung Abstellflächen für Müllcontainer zulässig. Die Position und Anzahl der Abstellflächen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die Abstellfläche befindet sich nicht im Sichtfeld vom Parkplatz abfahrender Fahrzeuge. Mülltonnen und Müllcontainer dürfen nur temporär zur Abholung dort abgestellt werden. Eine dauerhafte Lagerung der Mülltonnen und -container auf der Fläche ist aus Gründen der Emissionsvermeidung auf den Menschen (z. B. potenzielle Geruchsemission) nicht zulässig.

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 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. Es sind mindestens sechs Bäume zweiter Ordnung und fünf Bäume erster Ordnung zu pflanzen.

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“.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Farbauswahl der Fassaden ist nach der Umgebungsbebauung zu treffen, um sicherzustellen, dass sich die neuen Gebäude in das Ortsbild eingliedern.

Zisternen

Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten und einer weiteren Verwendung (Bewässerung oder Brauchwasser) zuzuführen. Diese Festsetzung dient dem schonenden und effizienten Umgang mit Wasser.

Flächenbilanz

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

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. Die Kosten für dahingehend notwendige Anschlussleitungen werden vom Vorhabenträger übernommen.

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, erstmalig 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

Anerkannt:

Ortsgemeinde Fluterschen
Knut Lauterbach
Ortsbürgermeister

.....
Fluterschen,



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 

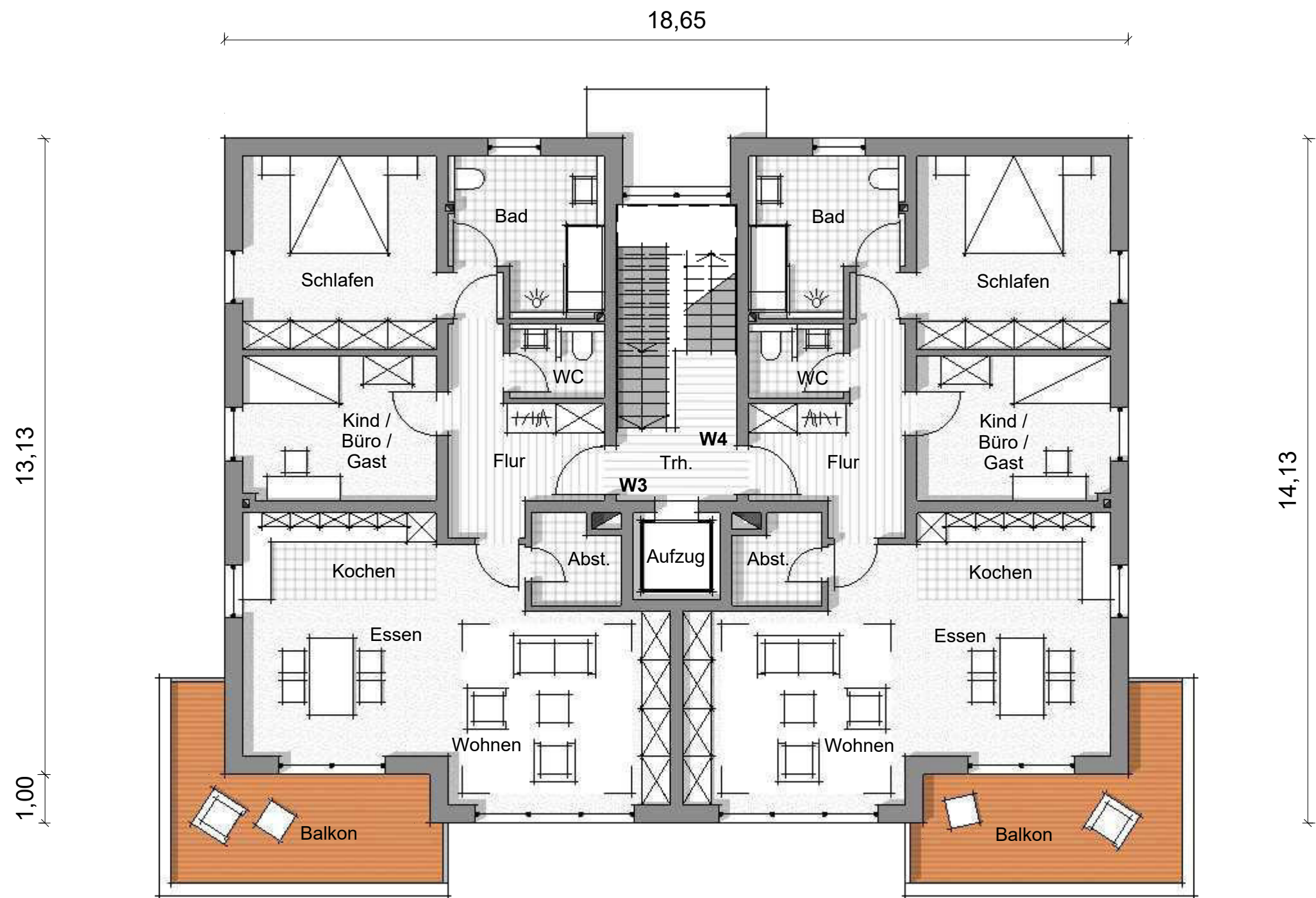
PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de



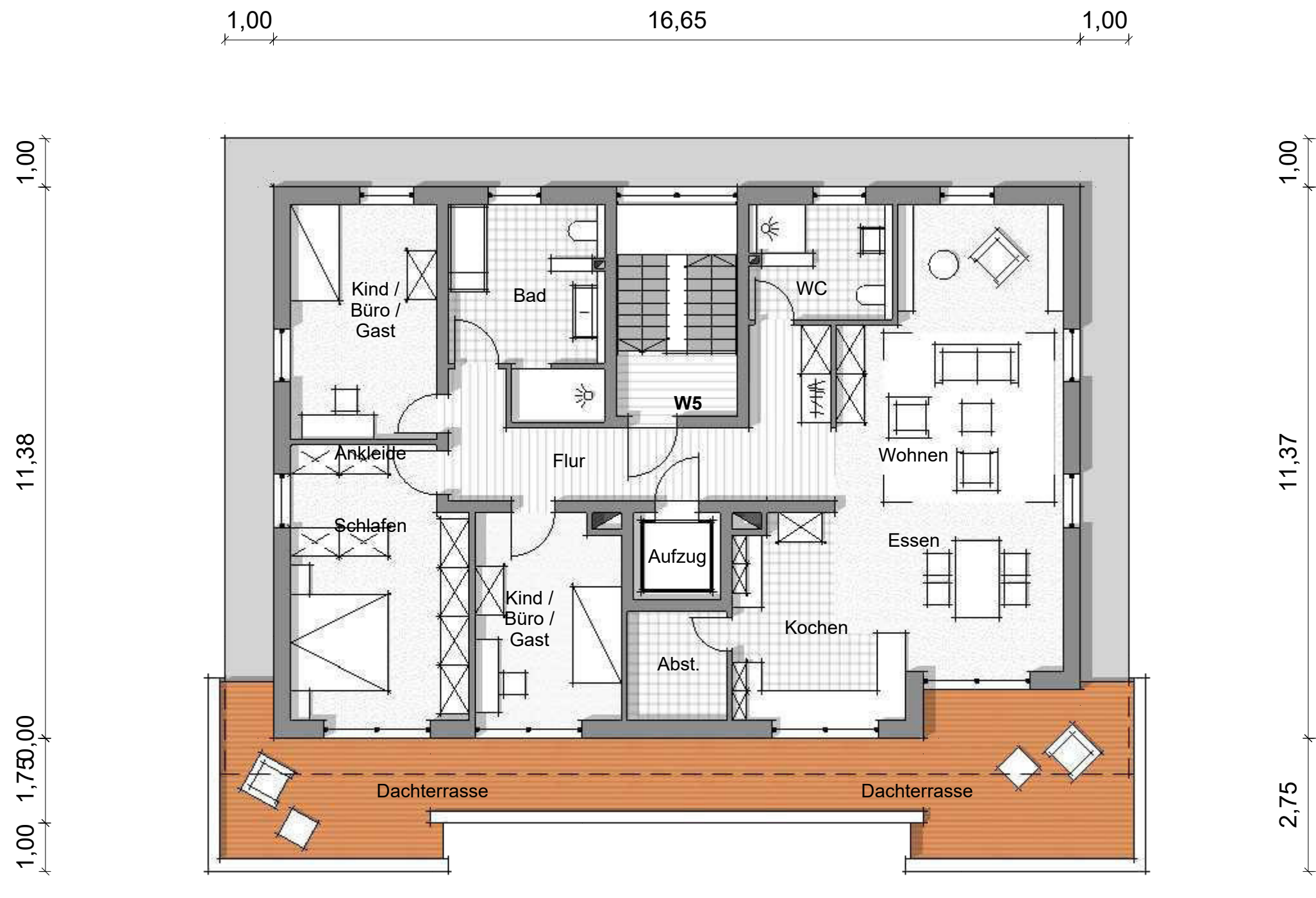
- 1 Mehrfamilienhaus
2 Doppelhaus
3 Stellplätze
- Bäume 1. & 2. Ordnung

Übersichtsplan . M1:200

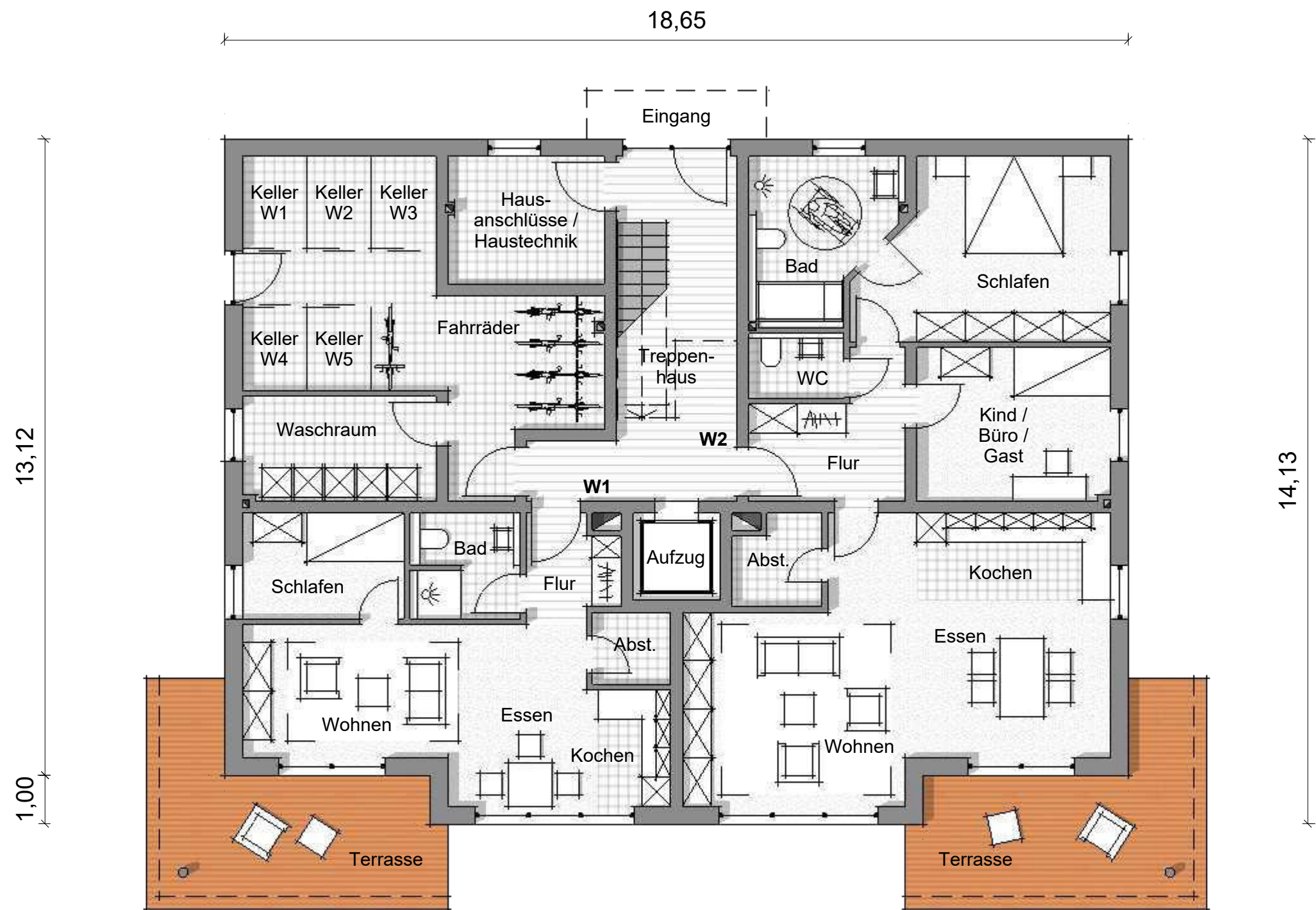
ENTWURFSPLANUNG					
Projekt Wohnbebauung Koblenzer Straße 7 und 9 D-57614 Fluterschen		Gemeinde	Fluterschen		
		Gemarkung	Fluterschen		
		Flur	4		
		Flurstück	142/5, 142/9, 142/10 und 1099		
Bauherrschaft S² ProjektBau GmbH planen bauen leben vertreten durch GF Michael Oettgen Feldstraße 2 D-57614 Steimel		Unterschriften			
Entwurfsverfasser ARCHITEKT MICHAEL OETTGEN		Unterschrift			
Burgstraße 25 D-53567 Asbach 1 info@Architekt-Oettgen.de Fon +49 (0) 26 83 93 74 877 Mobil +49 (0) 171 99 42 912 ARCHITEKT OETTGEN MICHAEL VEREINIGTES VERBUNDWERK DACHLAND - RAUW					
Leistungsphase ENTWURFSPLANUNG					
Planinhalt ÜBERSICHTSPLAN					
Gezeichnet OE/se	Projekt-Nr. 24-S2-01	Datum 13.03.2025	Maßstab 1:200 (DIN A1)	Plan-Nr. 02-EP-01	Index -



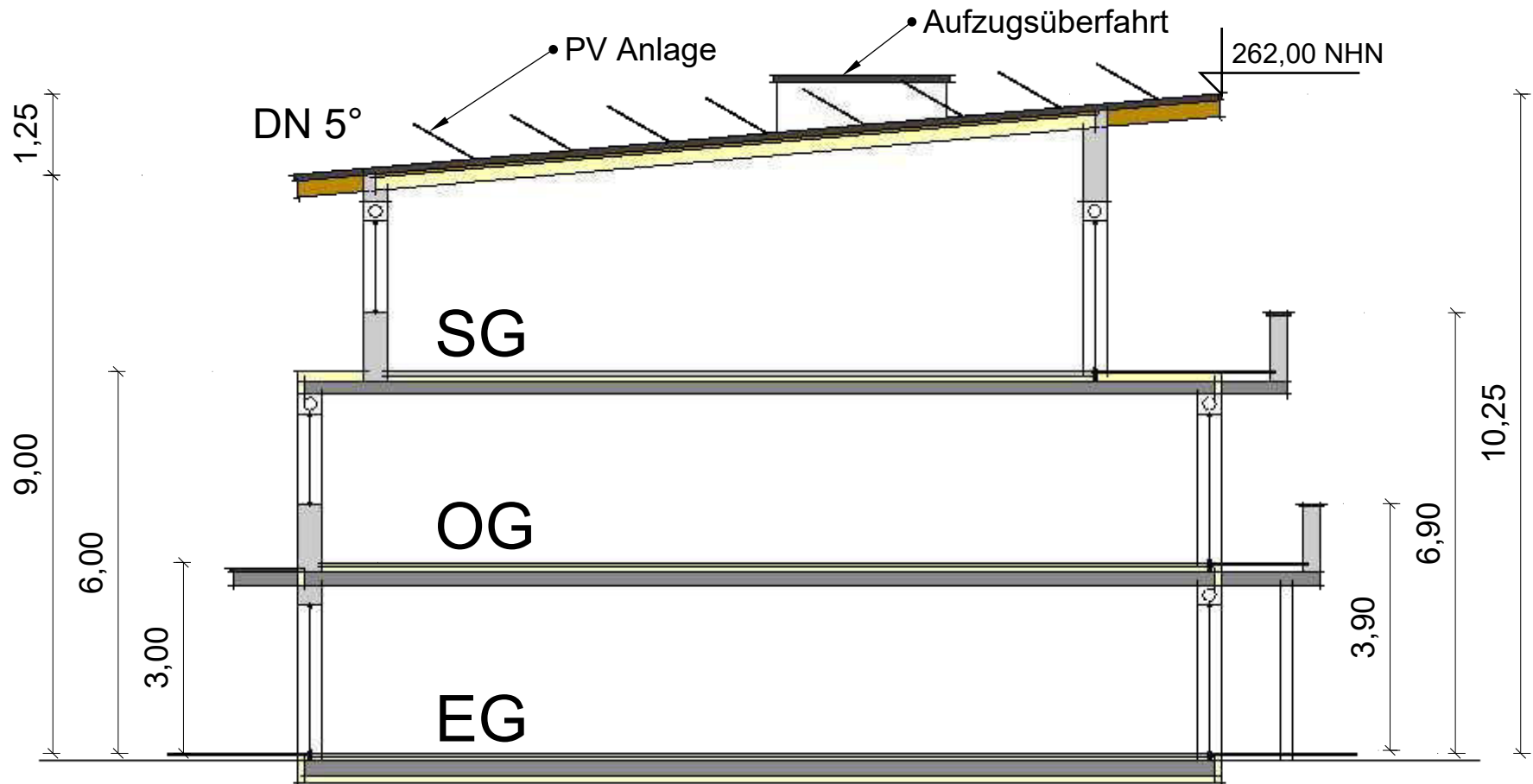
Obergeschoß . M1:100



Staffelgeschoß . M1:100



Erdgeschoß . M1:100



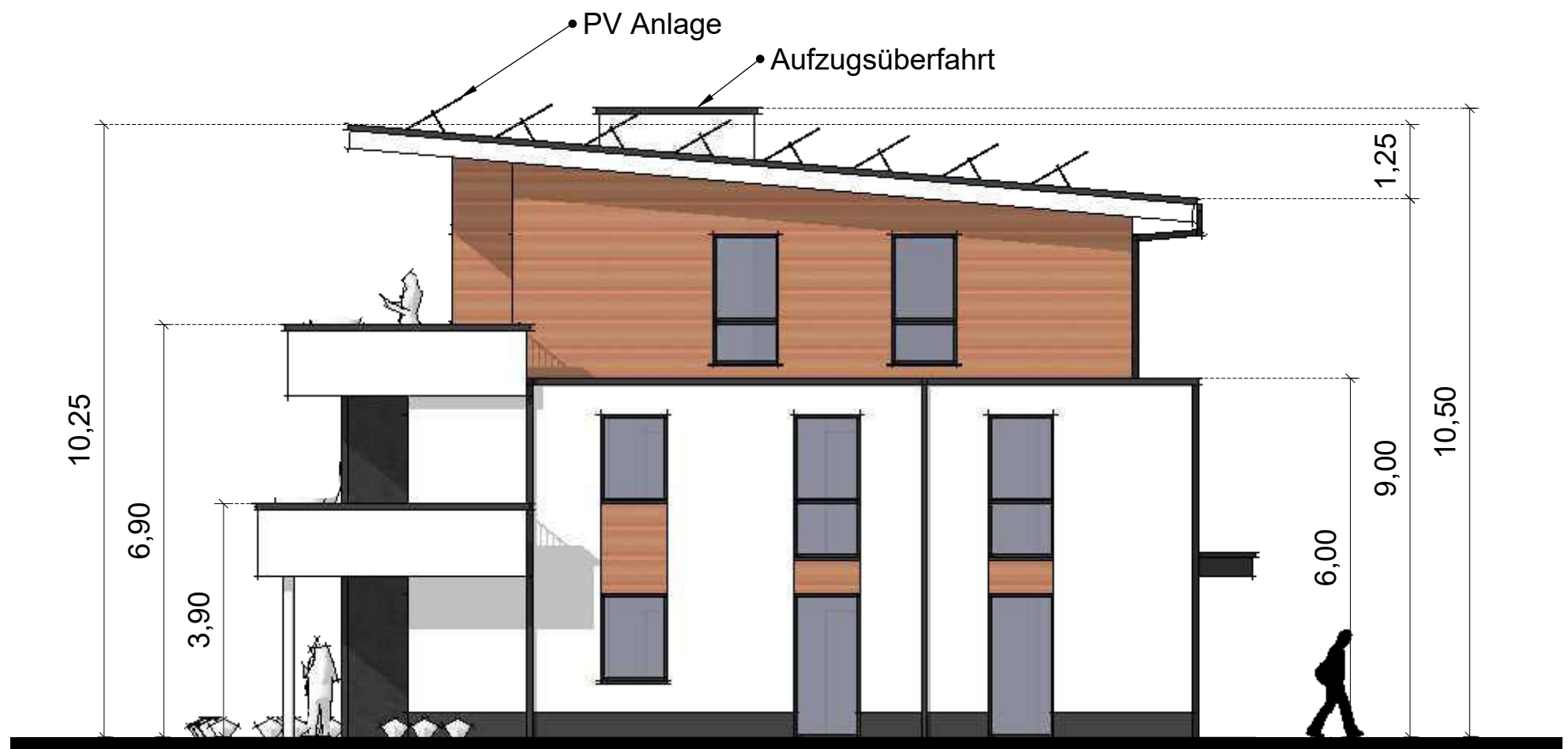
Systemschnitt . M1:100

ENTWURFSPLANUNG					
Projekt		Gemeinde		Fluterschen	
Wohnbebauung		Gemarkung		Fluterschen	
Koblenzer Straße 7 und 9 D-57614 Fluterschen		Flur		4	
		Flurstück		142/5, 142/9, 142/10 und 1099	
Bauherrschaft		Unterschriften			
S² ProjektBau GmbH planen bauen leben vertreten durch die GFs Jens Lichtenhäler & Michael Oettgen Feldstraße 2 D-57614 Steinel					
Entwurfsverfasser		Unterschrift			
ARCHITEKTMICHAELOETTGEN		A MO		ARCHITEKTENFACHBEREICH ENTWURF MICHAEL OETTGEN ARCHITECT PROJEKT MICHAEL OETTGEN ENTWURF ARCHITECT PROJEKT MICHAEL OETTGEN	
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 GRUNDRISS SYSTEMSCHNITT					
Gezeichnet	Projekt-Nr.	Datum	Maßstab	Plan-Nr.	Index
OE/se	24-S2-01	04.09.2024	1:100 (DIN A1)	02-EP-02	-





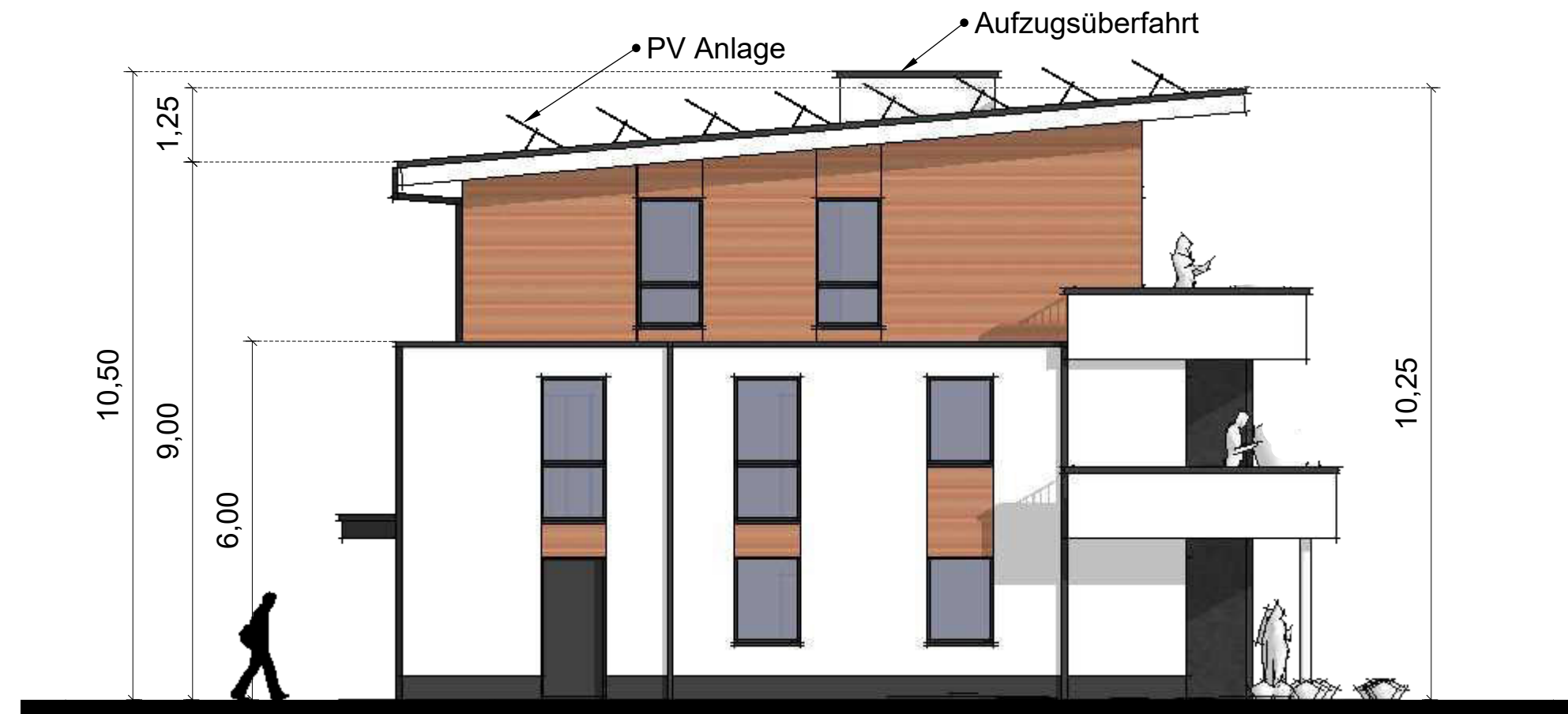
Süd-West Ansicht . M1:100



Süd-Ost Ansicht . M1:100



Nord-Ost Ansicht . M1:100



Nord-West . M1:100



Perspektive Nord

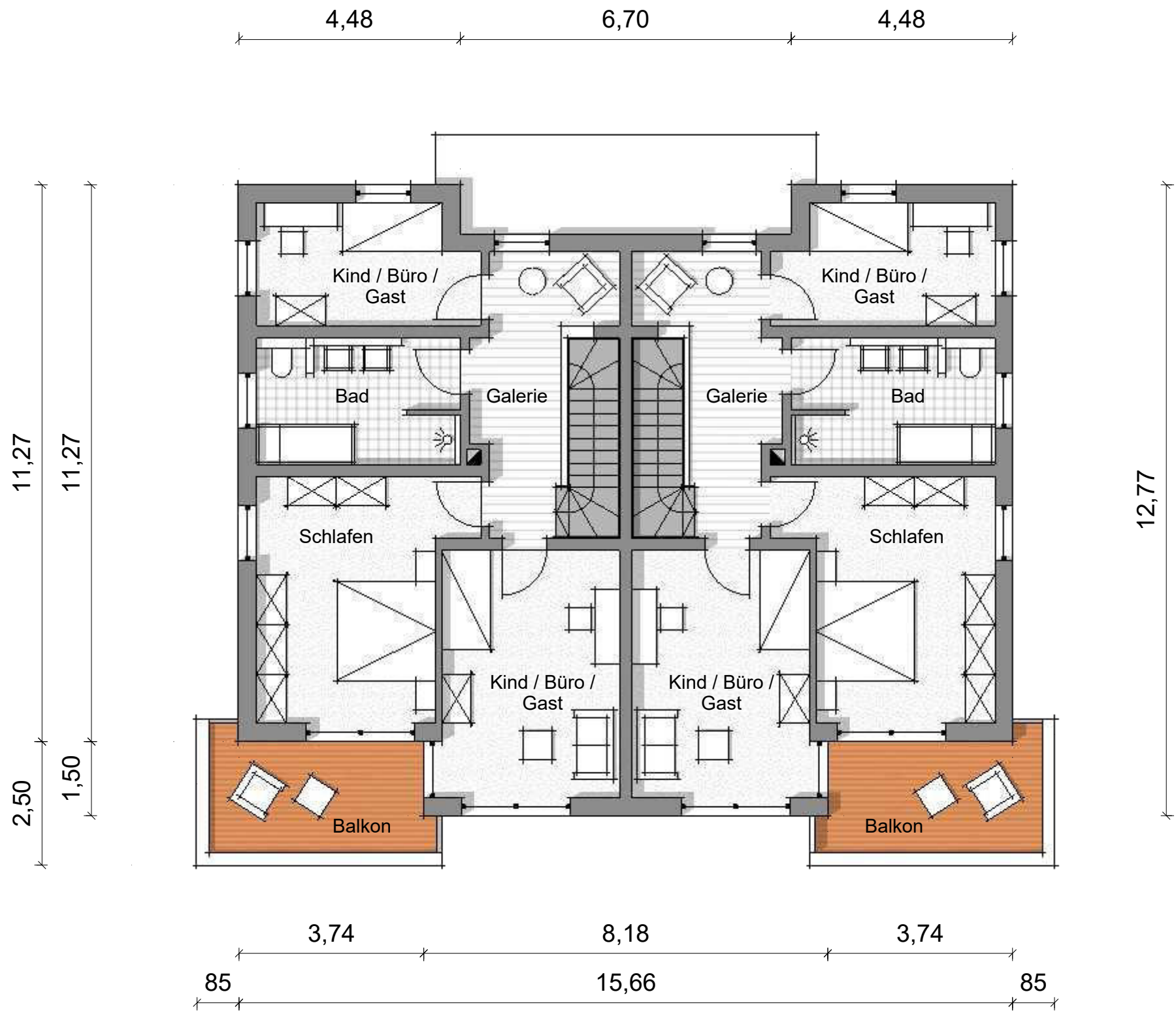


Perspektive West

ENTWURFSPLANUNG

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

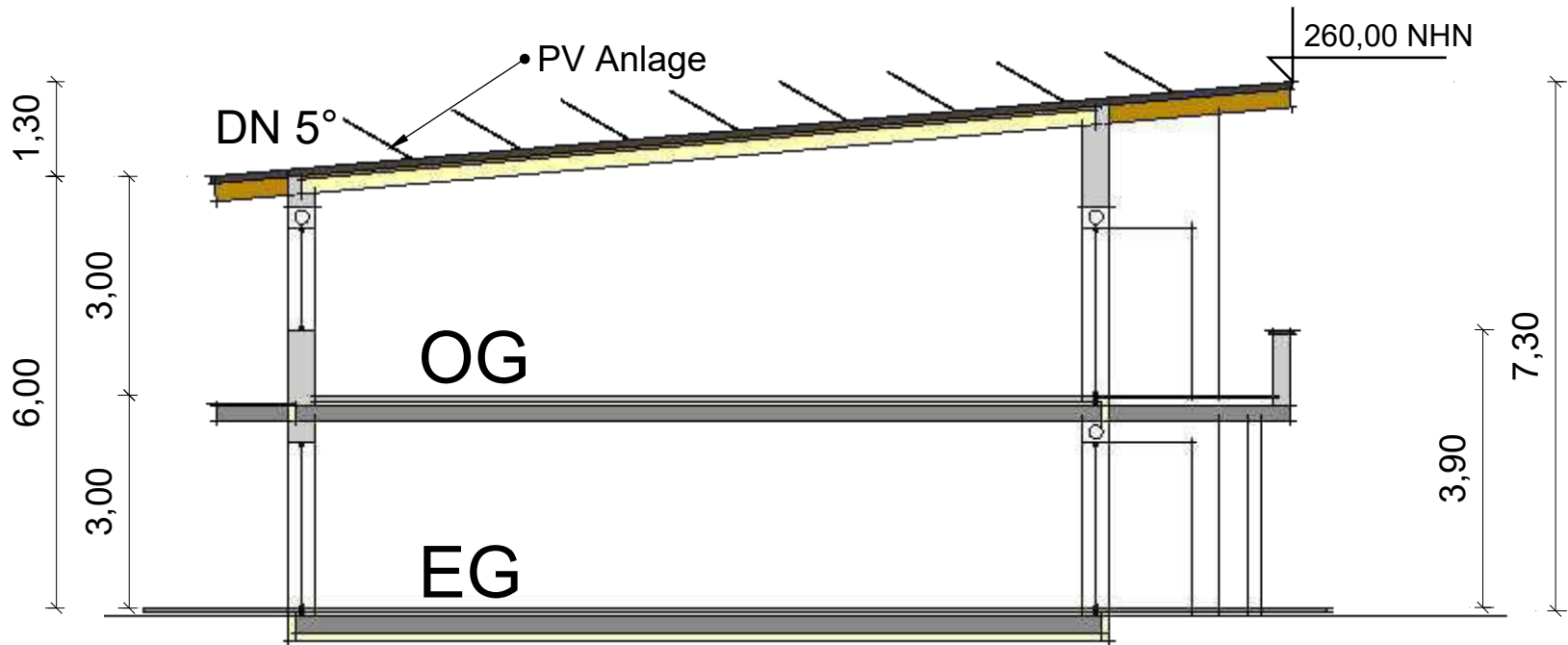
Leistungssphase ENTWURFSPLANUNG					
Planinhalt MEHRFAMILIENHAUS ANSICHTEN PERSPEKTIVEN					
Gezeichnet OE/se	Projekt-Nr. 24-S2-01	Datum 04.09.2024	Maßstab 1:100 (DIN A1)	Plan-Nr. 02-EP-03	Index -



Obergeschoß . M1:100



Erdgeschoß . M1:100



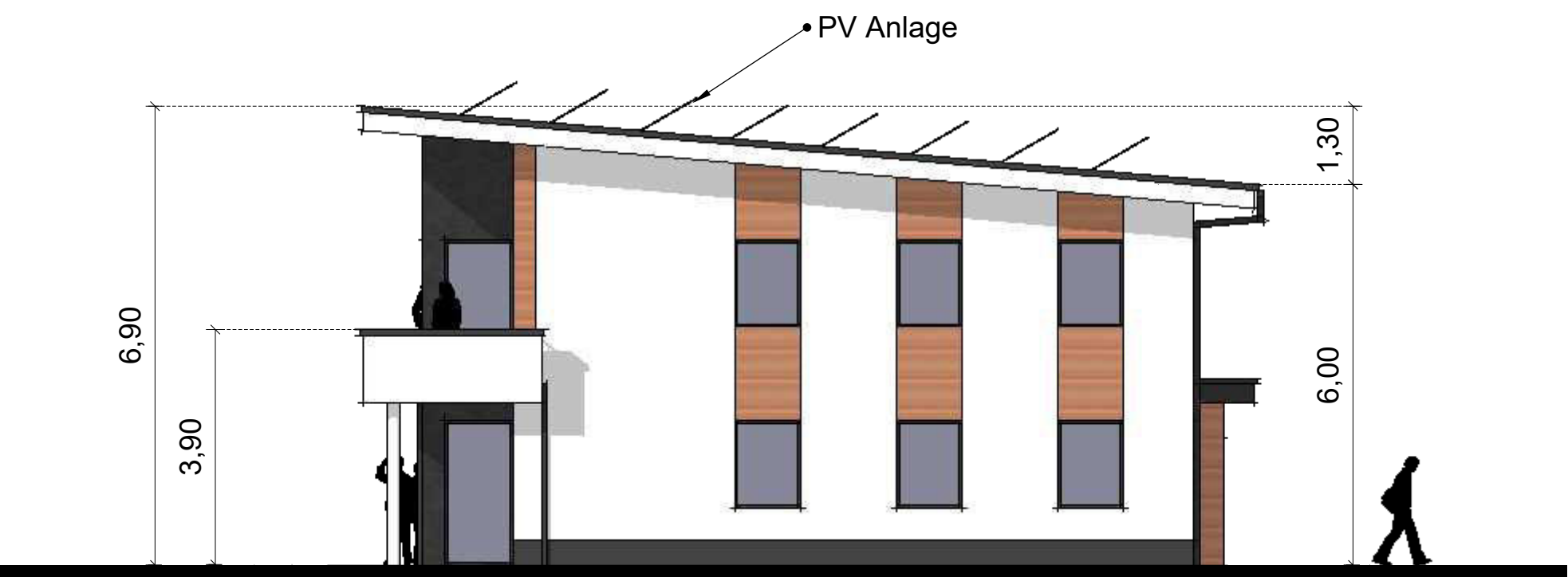
Systemschnitt . M1:100

ENTWURFSPLANUNG					
Projekt		Gemeinde		Fluterschen	
Wohnbebauung		Gemarkung		Fluterschen	
Koblenzer Straße 7 und 9 D-57614 Fluterschen		Flur		4	
		Flurstück		142/5, 142/9, 142/10 und 1099	
Bauherrschaft		Unterschriften			
S ² ProjektBau GmbH					
planen bauen leben					
vertreten durch die GFs Jens Lichtenhäler & Michael Oettgen					
Feldstraße 2 D-57614 Steimel					
Entwurfsverfasser		Unterschrift			
ARCHITEKTMICHAELOETTGEN					
					
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					
DOPPELHAUS GRUNDRISSSE SYSTEMSCHNITT					
Gezeichnet	Projekt-Nr.	Datum	Maßstab	Plan-Nr.	Index
OE/se	24-S2-01	04.09.2024	1:100 (DIN A1)	02-EP-04	-





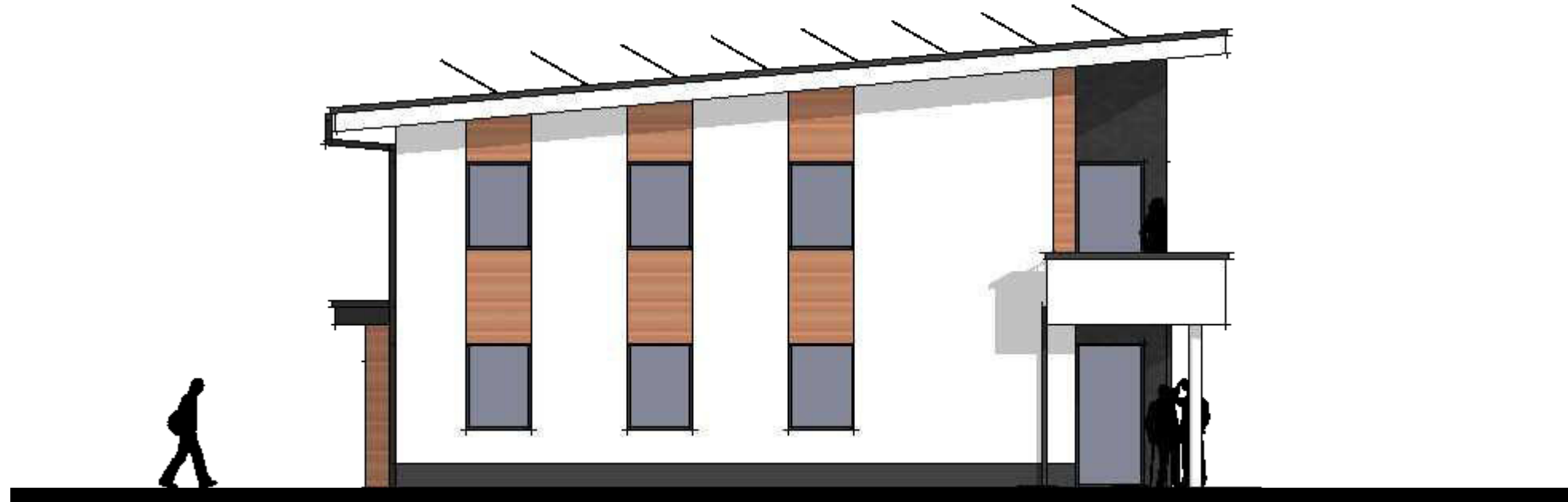
Süd-West Ansicht . M1:100



Süd-Ost Ansicht . M1:100



Nord-Ost Ansicht . M1:100



Nord-West . M1:100



Perspektive Nord



Perspektive West

ENTWURFSPLANUNG

Projekt Wohnbebauung	Gemeinde Fluterschen
Koblener Straße 7 und 9 D-57614 Fluterschen	Gemarkung Fluterschen
	Flur 4
	Flurstück 142/5, 142/9, 142/10 und 1099
Bauherrschaft S² ProjektBau GmbH planen bauen leben vertreten durch die GFs Jens Lichtenthaler & Michael Oettgen Feldstraße 2 D-57614 Steinel	Unterschriften
Entwurfsverfasser ARCHITEKT MICHAEL OETTGEN	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 DOPPELHAUS ANSICHTEN PERSPEKTIVEN					
Gezeichnet OE/se	Projekt-Nr. 24-S2-01	Datum 04.09.2024	Maßstab 1:100 (DIN A1)	Plan-Nr. 02-EP-05	Index -

Kostenübersicht Bestuhlung und Theke Vereinsheim Ob da Eck

1.	Bestuhlung	13.500,00 €
2.	Theke	4.500,00 €
3.	Elektroarbeiten	1.000,00 €
4.	Fliesenarbeiten	1.500,00 €
5.	Sanitärarbeiten	1.000,00 €
6.	Schreinerarbeiten	1.000,00 €
7.	Sonstiges	1.000,00 €
		23.500,00 €

Eigenleistung 2.500,00 €

Finanzierungsanteil **21.000,00 €**