

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

**BEBAUUNGSPLAN
der
ORTSGEMEINDE OBERWEILER**

Teilgebiet "IN DER ACHT"

BEGRÜNDUNG – TEIL 1

STÄDTEBAU

aktueller Stand: 23.05.2019

Fassung
gem. Satzungsbeschluss

0. INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	1
1.1	Angaben zur Lage im Raum.....	1
1.2	Verfahrenshinweis.....	1
1.3	Abwägungsergebnisse.....	2
2	Begründung der Planung	3
2.1	Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2	Bedarfsermittlung	4
2.3	Alternativenprüfung	4
3	Lage und Abgrenzung der Planung	5
4	Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen	6
4.1	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Natur- und Umweltschutz	6
4.4	Sonstige Planungen / Nutzungen / Schutzgüter	6
4.4.1	Land- und Forstwirtschaft	6
4.4.2	Anbaufreie Zonen an Straßen.....	6
4.4.3	Bauschutzbereich / Lärmschutzbereich	6
4.4.4	Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten	7
4.4.5	Archäologie / Denkmäler / Kulturgüter	7
4.4.6	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.4.7	Städtebauliche Prägung der Umgebung	7
4.4.8	Topographie und Baugrundverhältnisse.....	7
5	Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan	7
5.1	Ziel und Zweck der Planung.....	7
5.2	Städtebauliches Konzept.....	7
5.3	Wasserwirtschaftliches Konzept.....	8
5.4	Verkehrskonzept	9
5.5	Ver- und Entsorgung	9
5.6	Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweisen.....	9
5.6.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	12
5.6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	12
5.6.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	13
5.6.6	Flächen für die Herstellung der Straßen	13
5.6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.6.8	Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ...	15
5.6.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.6.10	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	17
5.6.11	Hinweise	17
6	Verfahren und Abwägung	21
6.1	Aufstellung	21
6.2	Frühzeitige Unterrichtung	21
6.3	Öffentliche Auslegung und Beteiligung.....	21
6.4	erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung.....	21
6.5	Satzungsbeschluss	21

1 ALLGEMEINES

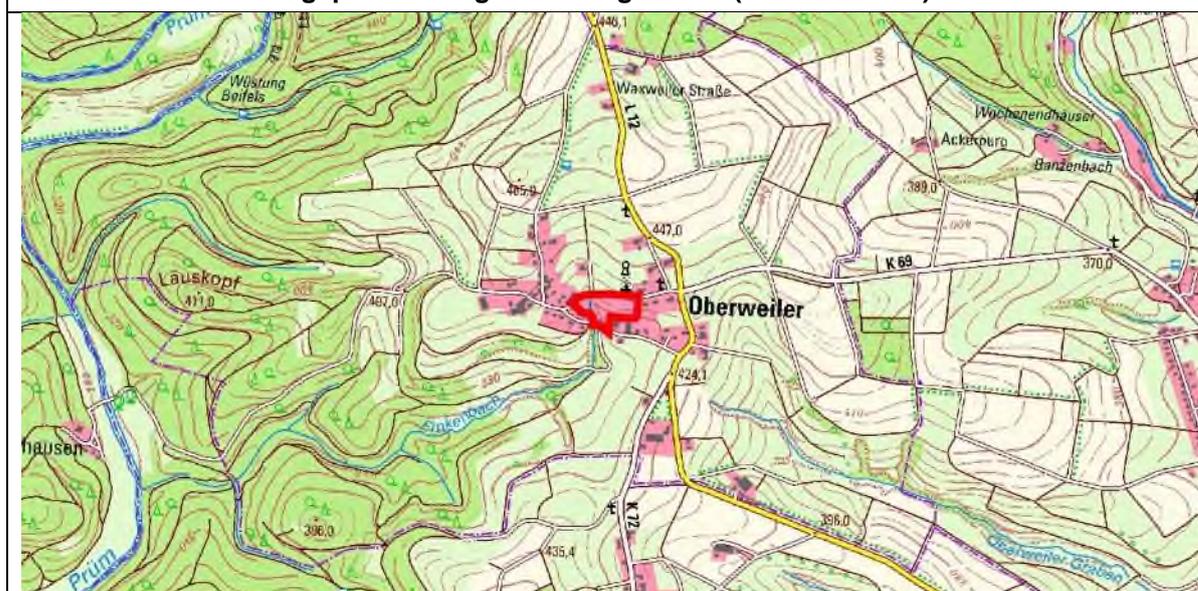
1.1 ANGABEN ZUR LAGE IM RAUM

Die Ortsgemeinde Oberweiler liegt im Nordwesten der VG Bitburger Land (Kreis Bitburg-Prüm). Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Acht" zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte der Ortslage von Oberweiler.

Die Planung hat keinen Länder übergreifenden Charakter.

Abb. 1: Übersichtslageplan mit Lage des Baugebietes (M ca. 1:25.000)



1.2 VERFAHRENSHINWEIS

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Rechtskraft geführt und wie folgt begründet:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1, S. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b S. 1 BauGB).
- Es liegen keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr.1 BauGB).
- Der Bebauungsplan schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an (§ 13b Satz 1 BauGB).
- Durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen (Störfälle) nach dem UVPG unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 3 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b S. 2 BauGB).
- Der Bebauungsplan ist überwiegend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB über umweltbezogene Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1.3 ABWÄGUNGSERGEBNISSE

Gem. der getroffenen **Abwägung** aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, der Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB und der eigenen Anregungen der Ortsgemeinde in der Gemeinderatsitzung vom 18.02.2019 ergeben sich folgende zusammengefassten Änderungen von Plan und Text (zur besseren Nachverfolgung sind Änderungen der Texte rot markiert):

1. Im Laufe des Verfahrens wurde eine Teilungsvermessung durchgeführt, weshalb eine aktualisierte Liegenschaftskarte als Grundlage des B-Planes genommen werden muss, wodurch auch die Begründung hinsichtlich der Flurstücksnummern aktualisiert wurde.
2. Die Grenze des Geltungsbereiches wird um die Grundstücke 60/17 bis 69/20 (teilvermessene Restflächen aus Straßengrundstück, die mit Verlauf den Baugrundstücken zugeschlagen werden sollen) erweitert. Damit verschiebt sich auch das Baufenster weiter nach Norden (5 m Abstand zum Straßengrundstück) und die Texte wurden entsprechend an die zusätzlichen Flurstücke und Flächengrößen angepasst.
3. Zusätzlich zu den festgelegten naturschutzfachlichen Maßnahmen wurden gem. Anregung der UNB noch zusätzlich das Aufhängen von 6 Fledermauskästen im Bereich des Finkenbaches (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches) festgelegt. Dementsprechend wurden die Textfestsetzungen, der Fachbeitrag Umweltbelange und die Begründung ergänzt.
4. Aufgrund bestehender Nachfragen sollen im Plangebiet nach Diskussion im Ortsgemeinderat bis zu 3 Wohneinheiten zugelassen werden. Dementsprechend wurden die TF ergänzt und die Begründung angepasst.

Aufgrund der Änderungen wurde eine erneute Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB durchgeführt.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortsgemeinde Oberweiler hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit ihrer weiteren baulichen Entwicklung befasst. Im Jahr 2016 hat sie das Baugebiet "In der Loh" mit entwickelt. Von den 6 im Jahr 2016 erschlossenen Baugrundstücken sind bereits alle bebaut bzw. die Bebauung eingeleitet.

Die Nachfrage nach Wohnbauland generiert sich in Oberweiler gemäß den Erfahrungen der Baulandentwicklung "In der Loh" nur z.T. durch Zuzug aus dem regionalen Umfeld, vorrangig kommen die Anfragen aus der ortsgebundenen Bevölkerung. Diese strebt innerhalb der Heimatgemeinde Veränderungen und/oder Optimierungen in der Wohnsituation: z.B. suchen älter werdende Menschen nach kleineren und möglichst barrierefreien Wohnungseinheiten oder die Nachkommen ortsansässige Familien wollen in der Nähe ihrer Herkunftsfamilien bleiben, um das dorftypische Leben mit mehreren Generationen führen oder um sich und den Kindern gesunde Lebensverhältnisse bieten zu können. Die Befriedigung dieses Bedarfs sieht die Ortsgemeinde als vorrangig an.

Im Rahmen entsprechender Suche nach weiteren geeigneten Flächen zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland konnte die Gemeinde – nach Vorabstimmungen mit den wesentlich betroffenen Behörden zur grundsätzlichen Umsetzbarkeit – ein Grundstück im Bereich "In der Acht" in der Mitte des Dorfes erwerben. Auf diesen bisherigen "baurechtlichen Außenbereichsflächen im Innenbereich" können fünf Baugrundstücke entwickelt werden. Ein sechstes einbezogenes privates Grundstück soll auch privat vermarktet oder selbst bebaut werden.

Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 BauGB wie nachfolgend erläutert.

- In der Ortsgemeinde Oberweiler stehen nur noch wenige freie und mobile Wohnbaupotentiale zur Verfügung (siehe Kap. 2.2).
- Die Flächen östlich des Finkenbaches standen bisher nicht zur Verfügung, konnten aber jetzt von der Ortsgemeinde erworben werden. Sie waren als hofnahe Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes unabdingbar. Der Haupteinwerbungsbetrieb ist mittlerweile aus Altersgründen aufgegeben; die Flächen sind für keinen landwirtschaftlichen Betrieb existenziell.
Die Fläche westlich des Finkenbaches ist ebenfalls in Privatbesitz und soll auch als Baugrundstück vermarktet bzw. selbst genutzt werden. Auch hier haben sich die Lebensumstände des Eigentümers so verändert, dass die Fläche nunmehr vakant ist.
- Die Grundstücke können ohne weitere Straßenausbaukosten über die Hauptstraße erschlossen werden.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom und Telekommunikation innerhalb der Ortsnetze sind gewährleistet und können entsprechend ergänzt werden.
- Das Plangebiet entspricht den raumordnerischen Vorgaben, zuerst die unbebauten Potentiale im Innenbereich zu entwickeln, bevor Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Die Schaffung von Baurecht für 6 neue Baugrundstücke stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang der Neuausweisung im Rahmen der städtebaulichen Eigenentwicklung der Ortsgemeinde dar.

2.2 BEDARFSERMITTLUNG

Im Rahmen des "Zukunftscheck Dorf" wurde die Wohnsituation in Oberweiler vom Arbeitskreis akribisch geprüft.

- Innerhalb der Ortslage gibt es keinen Gebäudeleerstand.
- Es stehen keine freien Mietwohnungen zur Verfügung.
- Im Neubaugebiet "Auf der Loh" stehen keine Grundstücke mehr zur Verfügung.
- Zu den vorhandenen Baulücken im Dorf wurden alle Eigentümer zur Verfügbarkeit der Flächen befragt. Es steht aktuell nur eine Baustelle in begrenzt attraktiver Lage und mit einem schmalen Grundstückszuschnitt zum Verkauf, die Vermarktung wird aber aufgrund dieser Rahmenbedingungen vom Eigentümer und dem Arbeitskreis als schwierig bewertet.

Damit steht dem Grundstücksmarkt aktuell eine Baustelle zur Verfügung. Dies ist für den sehr kurzfristigen Bedarf ausreichend, deckt aber nicht den mittelfristigen Bedarf inkl. eines gewissen Vorrats.

Gem. **Z 13** ROPneu/E sind Art und Maß der zulässigen Eigenentwicklung (**Z 11** ROPneu/E 2014) abhängig von den Entwicklungschancen der Gemeinde und bedürfen einer begründeten, realistischen Bedarfsermittlung.

Für die Ortsgemeinde Oberweiler sieht diese Ermittlung wie folgt aussieht:

$$\text{Einwohner} \times \text{Bedarfsausgangswert} \div \text{Wohndichte} \times \text{Planreichweite} \div 1.000$$

$$155 \quad \times \quad 2,2 \quad / \quad 15 \quad \times \quad 15 \text{ Jahre} \quad / \quad 1.000$$

ergibt bei einer durchschnittlichen Wohneinheit von ca. 667 m² (bei 15 WE pro ha) einen

Bedarfwert von 5,1 Wohneinheiten

Mit der aktuellen Verfügbarkeit von einem Baugrundstück in der Ortslage und der vorgesehenen weiteren Ausweisung von 6 Wohnbaugrundstücken wird der ermittelte Bedarfwert für die Eigenentwicklung um 2 Wohneinheiten überschritten.

Zur Begründung der Überschreitung

- *Ein innerhalb des Ortes verfügbares Baugrundstück ist ungünstig geschnitten und nur schwer mit Häusern gem. heutigen Ansprüchen zu bebauen.*
- *5 Baustellen können als eine Einheit östlich des Finkenbaches dargestellt werden. Für 2 dieser Baustellen gibt es bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Vorverkaufsverträge, so dass hier aktuell nur noch 3 Baustellen vakant wären.*
- *Mit der Ausweisung des 6. Baugrundstückes westlich des Finkenbaches wird aber eine städtebaulich sinnvolle und wünschenswerte Schließung der un bebauten Flächen in der Dorfmitte südlich der Hauptstraße erreicht. Zudem ist das Grundstück bereits an Ver- und Entsorgungsanlagen der VG-Werke angeschlossen.*

Die Ortsgemeinde sieht mit dieser minimalen Überschreitung des ermittelten Bedarfwertes keine raumrelevante Betroffenheit des Z 50 ROPneu/E (2014).

2.3 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs bieten sich weder ausreichende freie und erschlossene Baustellen innerhalb der Ortslage, noch geeignete baurechtlich noch zu entwickelnde "Ortsabrundungen" am Ortsrand an.

Das geplante Baugebiet "In der Acht" liegt in der un bebauten Mitte des Dorfes und kann eine bauliche Lücke in der Siedlung schließen.

Daher sieht die Ortsgemeinde in der geplanten Flächenausweisung eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Lösung zur Ausweisung neuer Bauflächen.

4 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

4.1 LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

- ⇒ Gem. **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008)** liegt das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz.
- ⇒ Der Ortsgemeinde Oberweiler wird im **ROPI** der Region Trier (1985/95) die besondere Funktion "Landwirtschaft (L)" zugewiesen. Die Eignung zur landschaftsbezogenen Freizeit und Erholung wird als hervorragend bewertet. Das Plangebiet selber ist bereits als Wohngebiet ausgewiesen.
- ⇒ Im **ROPneu/E** (2014) soll der Ortsgemeinde Oberweiler wieder die besondere Funktion "Landwirtschaft" zugewiesen werden. Das Plangebiet ist als "Siedlungsfläche Wohnen" dargestellt.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der Fassung der 1. Teilfortschreibung des FNP wird das Plangebiet (ca. Lage als rote Markierung in Abb. 3) als Dauergrünland und Grünflächen bzw. als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der von Norden nach Süden in der Grünfläche verlaufende Bach (Finkenbach) ist ökologisch zu verbessern.

Abb. 3: Ausschnitt aus FNP der VG Bitburg (unmaßstäblich)



4.3 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Siehe Begründung Teil 2 - Umweltbericht

4.4 SONSTIGE PLANUNGEN / NUTZUNGEN / SCHUTZGÜTER

4.4.1 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- ⇒ Im Plangebiet liegen aktuell keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Beide Grundstücke werden als private Grünflächen gepflegt. Laut aktuell gültigem ROPI und dem ROPIneu/E sind keine landwirtschaftlichen Vorrangflächen ausgewiesen.
- ⇒ Waldflächen oder sonstige forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.4.2 ANBAUFREIE ZONEN AN STRAßEN

Das Plangebiet tangiert keine anbaufreien Zonen klassifizierter Straßen.

4.4.3 BAUSCHUTZBEREICH / LÄRMSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet tangiert keine Bauschutz- oder Lärmschutzbereiche.

4.4.4 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

An **Leitungsrechten / Grunddienstbarkeiten** Dritter sind bekannt:

- *Trafostation auf Flurstück 44/8 mit abgehenden unterirdischen 20-kV- sowie Niederspannungs-Erdkabel auf Flurstücken 44/8 und 45/6*
- *Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanal auf Flurstück 44/2*

4.4.5 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER / KULTURGÜTER

Im Plangebiet sind keine **archäologischen Funde** oder **Denkmäler bzw. Bau- oder Kulturdenkmäler** bekannt.

4.4.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Fläche östlich des Finkenbaches sich im Besitz der Ortsgemeinde, das Grundstück westlich des Baches ist in Privatbesitz. Daher ist kein förmliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB zur Verfügbarmachung der Baugrundstücke erforderlich.

4.4.7 STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DER UMGEBUNG

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von dörflicher Mischbebauung umgeben.

4.4.8 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um flach in Richtung des eingeschnittenen Finkenbaches und nach Süden geneigte Flächen. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt, die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen.

Auf Planungsebene des Bebauungsplans liegt kein qualifiziertes Baugrundgutachten vor. Aufgrund der geologischen und topographischen Verhältnisse wird im Rahmen der Bauvorbereitungen die Erstellung konkreter Baugrundgutachten für jede Baustelle empfohlen.

5 ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTEES UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

5.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Themenbereiche:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Wohnbauflächen,
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers,
- Berücksichtigung umwelt-, natur-, und artenschutzfachlicher Vorgaben und einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung.

5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

Auf einer Fläche von ca. 0,95 ha sind 6 Baustellen für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser mit max. jeweils 3 Wohneinheiten vorgesehen, die über die Hauptstraße verkehrlich erschlossen sind. Der Finkenbach bleibt mit ausreichend breiten Uferschutzstreifen erhalten und als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz.

FLÄCHENBILANZ	ca. Werte	
Baugrundstücke (WA)	5.810 m ²	61,5 %
private Grünflächen mit und ohne Auflagen	1.185 m ²	12,6 %
Fläche für Versorgungseinrichtungen (Bestand)	50 m ²	0,5 %
öffentlich Grünfläche (V 1)	2.400 m ²	25,4 %
	9.445 m²	100 %

5.3 WASSERWIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Zur Hydrologie des Untergrundes liegen aktuell keine dezidierten Fachgutachten vor. Durch das Ing.-Büro Hydrodat, Bitburg (Oktober 2018) wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswassers der Straße wird über eine Verlängerung der bestehenden Straßenablaufrinne in den Regenwasserkanal abgeleitet. Unkontrolliert in das Plangebiet zufließendes Straßen- bzw. Außengebietswasser ist dadurch nicht zu erwarten.

Auf den Grundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser in flachen Mulden in den rückwärtigen (südlichen) hausnahen Grünflächen dezentral mit 50 l / m² versiegelter Fläche zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten. Der Überlauf muss breitflächig in die weiteren Grünflächen abgeführt werden.

Zum Schutz der Unterlieger wird auf einem 10 m breiten privaten Grünstreifen am südlichen Rand der Baugrundstücke östlich des Finkenbaches ein ca. 0,5 m bzw. beim westlichsten Grundstück ein 0,4 m hoher Wall mit einer davor liegenden Schutzzone errichtet, die zufließendes Wasser in Richtung des Finkenbaches ableiten kann. Der Wall muss auf Dauer in seiner Funktion gesichert und unterhalten werden. In den bergaufwärtsliegenden Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen (z.B. Komposthaufen, Gartenhaus, Kinderspielgeräte, Zäune, Mauern, o.ä.) errichtet, Versickerungsmulden angelegt oder das Ursprungsgelände durch Abgrabungen bzw. Auf- bzw. Anschüttungen verändert werden.

Die Käufer der Grundstücke werden über die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Oberflächenwasserbehandlung auf dem Grundstück informiert. Der Erhalt, die Zugänglichkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Walles und die ordnungsgemäße Nutzung des darüber liegenden Grünstreifens sind formal-rechtlich durch Baulast oder Grundbucheintrag zu sichern.

Für das östlichste Grundstück besteht bereits ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal. Die Errichtung einer Regenmulde ist hier nicht zwingend, wird aber empfohlen. Die o.g. Anlagen sind auch für dieses Grundstück festgesetzt.

Schmutzwasserentsorgung

Für das östlichste Grundstück besteht bereits ein Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Das Schmutzwasser der restlichen Grundstücke kann bei einem Grundstück direkt in den vorhandenen Kanal, bei den anderen über Hausanschlüsse (jeweils für 2 Grundstücke ein Anschluss) in das bestehende Netz eingespeist werden. Aufgrund der Tiefenlage des Kanals wird nicht auf jedem Grundstück eine Kellerentwässerung im freien Gefälle möglich sein.

Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von Störungen der Grundwasserströme bzw. der Grundwasserqualität sind über die Empfehlungen des Entwässerungskonzeptes hinaus folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und den Grundwasseraquifer nicht zu verunreinigen.

- Vorkommen von Hangzugwasser sind nicht auszuschließen, weshalb der Schutz im Boden liegender Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu empfehlen ist.
- Einhaltung anerkannter Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Substanzen.

5.4 VERKEHRSKONZEPT

Die neuen Baugrundstücke können direkt über die Hauptstraße erschließen.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die **Trinkwasser-** und **Stromversorgung** bzw. die Anbindung an **Telekommunikationslinien** sind über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.

Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über die bestehenden Erschließungsstraßen erfolgen.

5.6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und grünordnerische Festsetzungen bzw. naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Auflagen und Maßnahmen.

Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Hinweis: Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen (Kursivdruck) steht vor den entsprechenden Begründungen.

5.6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

1.1 *Es wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Nutzung als "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) festgesetzt.*

Folgende Arten von Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- *Wohngebäude*
- *nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO*

1.2 *Abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*

1.3 *Abweichend von § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).*

Begründung

Das neue "**Allgemeine Wohngebiet (WA)**" soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert. Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen leiten sich aus der umgebenden Bebauung ab.

- Neben Wohngebäuden sind auch nicht störenden Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe zulässig. Da sich das Plangebiet in der Dorfmitte entwickelt, sind auf Möglichkeiten zur Vereinbarkeit von Beruf und Wohnen an dieser Stelle sinnvoll und erwünscht.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen weisen i.d.R. eine höhere Störintensität auf, die im Plangebiet – am Rand zur freien Landschaft – nicht erwünscht sind. Zudem stehen aufgrund der geringen Gebietsgröße und der potentiell möglichen Grundstücksgrößen im WA keine geeigneten Flächen zur Verfügung, weshalb sie hier ausgeschlossen werden.
Auch Gartenbaubetriebe sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücke keine geeigneten Nutzungen.

Die getroffene Auswahl der zulässigen Nutzungen stellt für die Ortsgemeinde eine vertretbare städtebauliche Entwicklung in Erweiterung der bestehenden Bebauung und der sich hier entwickelten Nutzungen dar. Trotz der Ausschlüsse bestimmter Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung für ein Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO gewährleistet.

5.6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 17 und 19 BauNVO)

Nutzungsschablone

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA	3WE	Wohneinheiten
Zahl der Vollgeschosse	II		nur Einzelhäuser zulässig
Grundflächenzahl	0,3		Geschossflächenzahl

Textfestsetzungen

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Die dargestellten privaten Grünflächen sind von jeglichen Gebäuden freizuhalten und nicht auf die Bemessungsgrundlage der GRZ anzurechnen.

2.1.2 Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen sind gem. §§ 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO i. V.m. § 88 Abs.6 LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.

Satteldach, versetztes Satteldach Krüppelwalmdach, Walmdach	Firsthöhe: 10,50 m
Flachdach	Höhe Attika: 7,00 m
Zeltdach	Gebäudehöhe: 9,00 m
Pultdach	Firsthöhe: 9,00 m (oberer Abschluss) Traufhöhe: 6,00 m (unterer Abschluss)

Unterer Messpunkt für die Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist OK Fertigfußboden EG. Die OKFF EG darf in der Mitte der straßenseitigen Hausfront max. 0,5 m über oder unter dem Niveau der erschließenden Straße liegen.

Oberer Messpunkt für die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel bzw. Attika des Gebäudes. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Begründung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ), Firsthöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

Im Bereich der geplanten Bebauung sind die Grundstücke mit Größen zwischen 815 und 1.005 m² so großzügig bemessen, dass die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 reduziert werden können. Zudem sind daher die rechtlich zulässigen Überschreitungen der GRZ bzw. die Anrechenbarkeit der privaten Grünflächen für eine sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zu den Erdgeschoss- und Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Sie sollen befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen und angepasst an die topographischen Situation gewährleisten.

Analog zu den festgelegten maximalen Firsthöhen ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen gestalterisch angemessene und ortstypische Gebäudekubaturen im Rahmen der Wohnnutzung. Insgesamt wird dadurch gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen an den umgebenen Baustrukturen anpassen und ein homogenes Siedlungsbild entsteht. Die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen – ist ausreichend gewährleistet. Zudem wird den regionalplanerischen Anforderungen, im Hinblick auf die Beachtung eines hohen Maßes an gestalterische Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum des Naturparks und das Ortsbild, somit Rechnung getragen.

5.6.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.
- 3.3 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Begründung

Die Baufenster sind mit 20 m Tiefe ausreichend bemessen, um die baulich untergeordneten Bauwerke außerhalb der Baugrenzen auszuschließen.

Zur Verkehrssicherheit auf der Erschließungsstraße, sollen die Garagenzufahrten mind. 5 m von der Straßen entfernt sein, damit Aufstellfläche für einen herkömmlichen PKW zur Verfügung steht.

5.6.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Festsetzungen

- 4.1 Je Wohneinheit sind gem. § 9 Abs. 1, Satz 4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- 4.2 Der Stauraum vor Garagen gem. Festsetzung 3.2, Satz 2 kann als Stellplatz für die gleiche Wohneinheit angerechnet werden kann.
- 4.3 Kellergaragen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Begründung

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens zwei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgeschrieben. Durch diese Festsetzung soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Hausgrundstücken entstehen, damit der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend verschont bleibt. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebiets rechtfertigt eine solche Festsetzung, um verkehrstechnische Konflikte zu vermeiden.

Diese Stellplätze können in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Neben freiliegenden Stellplätzen können auch die 5 m Abstandflächen zwischen Garagen und Verkehrsfläche als Stellplatz gerechnet werden – allerdings nur für die gleiche Wohneinheit, die auch die Garage nutzt. "Gefangene" Stellplätze, die verschiedenen Wohneinheiten zugeordnet sind, entsprechen nicht den Anforderungen des § 47 Abs. 1 Satz 1 LBauO RLP. Kellergaragen sind aufgrund der Topografie grundsätzlich an einigen Stellen möglich und daher auch zulässig.

5.6.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzungen

1. *Es sind max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).*

Begründung

Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird grundsätzlich dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes entsprochen und die Wohneinheiten auf drei beschränkt. Die Topographie ermöglicht bei fast allen Grundstücken den Ausbau eines Kellergeschosses, das talwärts in voller Wandhöhe aus dem Erdreich ragen und somit für eine dritte, ausreichend belichtete Wohneinheit zur Verfügung stehen könnte.

Die Festsetzung bietet die Flexibilität, die Topographie wirtschaftlich auszunutzen und damit in zentraler Dorflage mehr Wohnraum zu schaffen oder auf sich ändernde Lebenssituationen der Bewohner reagieren zu können, um z.B. auch ein Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen bzw. bei Verkleinerung der Familie durch Auszug der Kinder auch Mietwohnungen anbieten zu können. Die Festsetzung von 3 Wohneinheiten sprengt – unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl - den Rahmen der Mischung aus traditioneller bzw. moderner Bebauung der Umgebung nicht. Zwar sind überwiegend Gebäude mit 2 Wohnungen vorhanden, die Tendenz zu drei oder mehr Wohneinheiten (s. neues Gebäude Hauptstr. 22A) sind deutlich erkennbar. Gerade in Dörfern fehlt es oft an Mietwohnungen, die für Alleinstehende, junge Erwachsene oder ältere Personen eine sinnvolle Alternative zu Eigentumsheimen darstellen.

5.6.6 FLÄCHEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER STRAßEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Festsetzungen

- 6.1 *Um für die Leuchten den normkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.*
- 6.2 *Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.*

Begründung

Regelungen zu baulichen Nebeneinrichtungen der Straße, zu Leuchten oder Schildern, die auf Privatgrundstücken zu dulden sind, verringern die in Anspruch genommene Fläche für die öffentliche Erschließung. Die Nutzung der Baugrundstücke wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen zu Abständen baulicher Anlagen an Straßen, wonach gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten ist, dient der Verkehrssicherheit und begründet sich auf § 17 Abs. 2 LBauO. Die in den Richtlinien für die Anlage von Straßen angegebenen „Lichttraumprofile“ wurden bei der Festsetzung v.g. Abstände berücksichtigt.

5.6.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Festsetzungen

1. **Dachgestaltung**

1.1 *Es sind für den Hauptbaukörper ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis von 15° bis 45° zulässig.*

Flachdächer sind nur in Kombination mit geneigten Dächern zulässig und der Anteil der geneigten Dächer muss mind. 60 % der Dachfläche betragen.

Bei versetzten Pult- oder Satteldächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.

1.2 *Geneigte Dächer sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO in schwarzem bis grauem Farbtönen (RAL 7010 bis 7026, 7031, 7036, 8019, 8022) oder als vorbewitterte Zinkeindeckung auszuführen. Dacheindeckungen mit hochglänzenden / spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §36 Abs. 1 BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.*

2. **Fassadengestaltung**

Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise (Blockhäuser) sind unzulässig

Begründung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, sondern auch durch die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt ist.

Die Ortsgemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind, damit im Allgemeinen Wohngebiet eine harmonische und moderate Fortsetzung der Umgebungsbebauung der neuen und alten Siedlungsbereiche erreicht werden kann.

Die traditionelle Gebäudegestaltung der Region ist durch ruhige Dachlandschaften mit dunkel eingedeckten Dächern und gemauerte bzw. verputzte Fassaden geprägt.

- Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen bzw. zulässigen Arten und Farben der Eindeckung für Hauptgebäude orientieren sich an dieser Tradition, knüpfen aber auch an die Umgebungsbebauung an, ohne dabei die architektonische Weiterentwicklung und die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen außer Acht zu lassen.

Der Ortsgemeinderat möchte, auch in Kenntnis der rechtskräftigen Gerichtsurteile und der andersartiger Dachformen und -farben in der räumlichen Nähe des Bebauungsplanes, die Festsetzung der sonst im Ort typischen Formen und Farben der Dächer im Sinne einer regionaltypischen, ursprünglichen Dachgestaltung festhalten. Daher wird bei der Auflistung der auszuführenden Materialien eine begrenzte RAL-Farbpalette in Grautönen festgesetzt.

Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien oder ökologisch sinnvoller Dachbegrünung zu ermöglichen.

- Auch bei der Gestaltung der Fassaden herrschen in der regionalen Bauweise Sichtmauerwerk und verputzte Fassaden vor und die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dieser Tradition. Regionaluntypische Holzblockhäuser in Naturstammbauweise werden ausgeschlossen.

5.6.8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUR RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 BauGB)

Festsetzungen

1. **Rückhaltung / Versickerung Niederschlagswasser**

- a) *Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist, so hausnah wie möglich, über die belebte Bodenzone in offenen, flachen Mulden (max. 30 cm Einstautiefe) zur Versickerung zu bringen. Die Bemessung der Mulde ist für mind. 50 l/m² befestigter Fläche auszulegen.*
- b) *Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf breitflächig in die rückwärtigen Grünanlagen abzuleiten und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.*
- c) *Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag nachzuweisen.*

2. **Sicherung vor Starkregenereignissen / Sicherung der Unterlieger**

*Innerhalb der im Bebauungsplan mit **W 1** gekennzeichneten Fläche sind folgende Auflagen einzuhalten:*

- *Der am südlichen Rand anzulegende Erdwall zur Rückhaltung und Ableitung nicht versickerter überschüssiger Wasser der Überläufe aus den privaten Versickerungsmulden in den Finkenbach, muss auf Dauer in seiner Funktion gesichert und unterhalten werden. Eine Begrünung mit Rasen und / oder Bepflanzung mit Gehölzen ist zulässig, die Errichtung baulicher Anlagen auf dem Wall ist unzulässig.*
- *Auf dem Grünstreifen bergseits des Walles dürfen keine baulichen Anlagen (z.B. Komposthaufen, Gartenhaus, Kinderspielgeräte, Zäune, Mauern, o.ä.) errichtet, Versickerungsmulden angelegt oder das Ursprungsgelände durch Abgrabungen bzw. Auf- bzw. Anschüttungen verändert werden.*
- *Der Erhalt, die Zugänglichkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Walles und die ordnungsgemäße Nutzung des darüber liegenden Grünstreifens sind formal-rechtlich durch Baulast oder Grundbucheintrag zu sichern.*

3. **Oberflächenbefestigungen**

Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..

Begründung

Die Darstellungen und Festsetzungen sind die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes, das im Zuge der Bauleitplanung erstellt wurde.

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenbefestigung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, Niederschlagswasser möglichst vor Ort zur Versickerung zu bringen, was auch Niederschlag in der Festsetzung zu Befestigungsarten gefunden hat.

5.6.9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen

1. **Geländemodellierung**

Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:

- Böschungen und Stützmauern sind ab einer Höhe von jeweils max. 1,50 m durch $\geq 0,5$ m breite Bermen zu staffeln.
- Erdböschungen sind in Neigungen bis max. 1:2 anzulegen und zu begrünen.
- Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionenwände bzw. natursteinverblendete oder verputzte Mauern anzulegen.

2. **Biotop- und Artenschutz**

Auf der im B-Plan mit V 1 gekennzeichneten Fläche ist folgendes festgesetzt:

- a) Der Quellbach (Finkenbach) ist in seinem naturnahen Zustand zu erhalten und zu sichern. Ggfs. erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der hydraulischen Funktion sind vor Umsetzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- b) Die vorhandenen Gehölze sind zwingend auf Dauer zu erhalten. Biotopgerechte Pflege durch Ast- oder Kronenrückschnitte bzw. Auf-den-Stock-setzen sind fachgerecht und in der Regel nur in angemessenem Umfang zulässig. Bei Gefährdung der Standsicherheit oder der Verkehrssicherheit, können die Gehölze, von denen Gefahr ausgeht, fachgerecht auf den Stock gesetzt werden.
- c) In Abstimmung mit einer versierten Fachkraft sind umgehend an geeigneten Laubbäumen im Gehölzbereich (*oder auch weiter südlich am Finkenbach*) 3 Stk Fledermauskästen (Typ: Höhlen) und 3 Stk Fledermauskästen (Typ: Spalten) anzubringen. Für die Fledermauskästen sind Werkstoffe mit hoher Lebensdauer (z.B. Holzbeton) von fachkundigen Firmen (z.B. Fa. Schwegler, Fa. Naturschutzbedarf Strobel oder vergleichbar) zu wählen.
Die ausgewählten Standorte (Bäume) sind mittels GPS-Koordinaten zu dokumentieren und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust der Bäume können die Quartierhilfen unter fachkundiger Betreuung umgehängt werden, was ebenfalls zu dokumentieren ist.
Die Quartierhilfen sind dauerhaft alle 1-2 Jahre von einer versierten Fachkraft auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen (Reinigung und ggf. Reparatur / Ersatz im Spätsommer / Frühherbst).
- d) Die gehölzfreien Uferrandstreifen können 1-2 mal im Jahr (nach dem 15. Juni) durch mähen (mit Abräumen des Mähgutes) oder mulchen gehölzfrei gehalten werden.

3. **Artenschutz**

- a) Die sonstigen auf den Baugrundstücken vorhandenen Laub- und Obstbäume sind - soweit bautechnisch und unter Erhalt gesunder Wohnverhältnisse möglich - auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten. Bei natürlichem Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.
- b) Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen ist gem. Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d. J und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, durchzuführen.

Begründung

Die Festsetzungen zu Gestaltungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Resultat der Ermittlung der Auswirkungen und ihrer Vermeidung, Minimierung oder Kompensation – Detailbegründung s. Fachbeitrag Umweltbelange.

5.6.10 ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen

1. Gestaltungsmaßnahme G 1

Pro Baugrundstück ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes mind. ein Laubbaum 2. Ordnung einheimischer Art oder ein hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten anzupflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen.

Gem. Textfestsetzung D) Nr. 3 zu erhaltende und tatsächlich erhaltene Bäume können hierauf angerechnet werden.

Die Maßnahme ist zu 100 % den jeweiligen Baugrundstücken zuzuordnen.

Begründung

Die Festsetzungen sind Resultat der grundsätzlich im Siedlungsbereich zu berücksichtigenden Gestaltung der Grünordnung und der Ermittlung der Auswirkungen und ihrer Vermeidung, Minimierung oder Kompensation – Detailbegründung s. Fachbeitrag Umweltbelange.

5.6.11 HINWEISE

1. Ausgleichsmaßnahme A 1

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Auf Gem. Oberweiler, Flur 5, Flst 55/1 sind daher folgende Maßnahmen umzusetzen:

- *Auf der Fläche sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger) 25 Stk Hochstamm-Obstbäume lokaler Sorten im 12 x 12 m Verband anzupflanzen und ordnungsgemäß gegen Wild- und Viehverbiss zu sichern.*
- *Die neu angepflanzten Bäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Bäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.*
- *Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist die Düngung erforderlich, erlaubt ist hierfür die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig, jedoch können nach Rücksprache mit der UNB der Kreisverwaltung zur Entwicklungsförderung Änderungen vereinbart werden.*
- *Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz anzupflanzen. Totbäume sind auf der Fläche zu erhalten; Ast- und Stammholz ist in Bestandsnähe zu lagern.*

Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen und den Bauflächen zu 100 % zuzuordnen.

2. Bepflanzungen

- a) *Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. die §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.*
- b) *Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.*
- c) *Während angrenzender Bauarbeiten sind alle zu erhaltenden oder neu angepflanzten Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.*

- d) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
- e) Für die Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

Großkronige Bäume

Acer platanoides (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus hippocastaneum* (Rosskastanie), *Aesculus x carnea* (Scharlach-Rosskastanie), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Marone), *Ginkgo biloba* (Ginko), *Juglans regia* (Walnuss), *Maulbeerbaum* (*Morus alba* oder *Morus nigra*), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde)

Mittel- bis kleinkronige Bäume

Acer campestre (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

Strauchpflanzungen / Hecken

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Tafelobstbäume

Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR

Wildobstbäume

Ess-Kastanie (*Castanea sativa*), *Kornelkirsche* (*Cornus mas*), *Quitte* (*Cydonia oblonga*), *Mispel* (*Mespilus germanica*), *Eberesche* (*Sorbus aucuparia*), *Speierling* (*Sorbus domestica*), *Echte Walnuss* (*Juglans regia*), *Wildapfel* (*Malus sylvestris*), *Wildbirne* (*Pyrus communis*)

Wand- bzw. Mauerbegrünung

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), *Clematis montana* – in Sorten (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Jasminum nudiflorum* (Winterjasmin), *Parthenocissus tricuspidata* oder *P. quinquefolia* (Wilder Wein), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Rosa spec.* (Kletterrosen), *Vitis vinifera* (Hausrebe)

3. Gesundheitsschutz

Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP **lokal ein hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist.**

Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

4. Baugrund / Bodenschutz / Altlasten

- a) *Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten für jede Baustelle empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.*
- b) *Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.*
- c) *Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.*
- d) *Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.*

5. Grundwasserschutz

- a) *Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und den Grundwasseraquifer nicht zu verunreinigen.*
- b) *Vorkommen von Hangzugwasser sind nicht auszuschließen, weshalb der Schutz im Boden liegender Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu empfehlen ist.*
- c) *Einhaltung anerkannter Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Substanzen.*

6. Schmutzwasserentsorgung

Für Geschosse unterhalb der Straßenebene, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Einzelfall nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. private Abwasserhebeanlagen erforderlich werden.

7. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

8. Ressourcenschutz

- a) *Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf zu versehen und an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.*
- b) *Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.*

9. Landwirtschaft und Immissionen

Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die bei Anwendung guter fachlicher Praxis zu dulden sind.

10. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

11. Lärmschutz

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliches sind nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden.

Beim Nachweis der Zulässigkeit im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen, in dem die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Begründung

Die Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen den Bauherren und dem Planungsträger als Information zu sonstigen Bepflanzungen bzw. über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.

6 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

6.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Oberweiler hat in seiner Sitzung am 08.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "In der Acht" gefasst und den Bebauungsplanentwurf gebilligt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **9.245 m²**.

6.2 FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a, Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde verzichtet.

6.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG

Die **öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** erfolgte in der Zeit vom 24.12.2018 bis einschließlich 23.01.2019 in der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land in Bitburg durchgeführt.

⇒ Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2018 mit Abgabefrist bis 23.01.2019.

⇒ Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom 18.02.2019 in die Abwägung eingestellt wurden und zu Planänderungen führten.

6.4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / BETEILIGUNG

Die **erneute öffentliche Auslegung** gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 06.05.2019 in der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land in Bitburg.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die **erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.05.2019 mit Abgabefrist bis einschließlich 21.05.2019.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom 23.05.2019 in die Abwägung eingestellt wurden. Eine Planänderung ergab sich hieraus nicht.

6.5 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am 23.05.2019 – unter Abwägung der vorgebrachten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung (Teil 1 – Städtebau) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet "In der Acht" der Ortsgemeinde Oberweiler.

-Ausfertigung-

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bauleitplanes werden bekundet.

Oberweiler,2019

(S)

**Nico Steinbach
(Ortsbürgermeister)**