



Ortsgemeinde Oberweiler

Bebauungsplan **„Bitburger Straße - Ober dem Tal“** **Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB** **(„einfacher Bebauungsplan“)**

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Begründung
Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass / Ziele der Planung	3
2	Verfahren	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren	3
2.2	Verfahrensablauf	4
3	Beschreibung des Plangebiets / Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topografie	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm	6
4.2	Regionaler Raumordnungsplan	6
4.3	Flächennutzungsplanung	6
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	7
5.1	Vorgaben	7
5.2	Zustand	8
5.3	Maßnahmen	9
5.4	Auswirkungen	9
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Höhenlage	14
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	14
6.5	Bauweise	14
6.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
6.7	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	15
6.8	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	15
6.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.10	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	16
6.11	Örtliche Bauvorschriften	16
7	Hinweise / Empfehlungen	17
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	17
9	Planverwirklichung / Durchführung des Bebauungsplanes	17
10	Kosten / Flächenbilanz	18

1 Anlass / Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Oberweiler beabsichtigt entlang der „Bitburger Straße“ (L 12) ein Wohnbaugebiet zu entwickeln. Als Voraussetzung hierfür soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, soll dieser im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

In Oberweiler stehen nur noch wenige Baugrundstücke / Baulücken zur Verfügung. Gleichzeitig gibt es im Bereich der Gemeinde weiterhin eine sehr große Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von ortsansässigen Bürgern.

Die Wohnattraktivität von Oberweiler besteht zum einen in der ansprechenden landschaftlichen Situation, zum andern in der guten Verkehrsanbindung zum Mittelzentrum der Stadt Bitburg mit deren umfassenden Versorgungsangebot und zu den überörtlichen Bundesverbindungen B 51 und B 257.

Der Bereich „Ober dem Tal“, wird schon seit einiger Zeit als mögliche Fläche für eine Siedlungserweiterung von Oberweiler diskutiert, stand aber bisher nicht zur Verfügung. Inzwischen ist jedoch die Ortsgemeinde selbst Eigentümerin des geplanten Baugebiets und kann die künftigen Wohnbaugrundstücke vermarkten.

Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde Oberweiler beschlossen, für den am östlichen Ortsrand gelegenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und hier ein neues, orts- und regionaltypisches Baugebiet im unmittelbaren Anschluss an die Ortskernbebauung zu entwickeln.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Das Gebiet schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Ortskerns an und bietet sich somit aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, seiner guten äußeren Erschließung und der guten Bebaubarkeit (u.a. durch günstige topografische Gegebenheiten) zur Bebauung mit Wohnhäusern an. Daher hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberweiler die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Entsprechende Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern können dann im beschleunigten Verfahren durch Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen aufgestellt werden, wenn dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Zudem dürfen durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. Kap. 5) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 abgesehen werden. Diese Verfahrenserleichterung soll vorliegend genutzt werden.

2.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Ortsgemeinde Oberweiler hat am 22.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bitburger Straße - Ober dem Tal“ gefasst.

In dieser Sitzung wurde zudem beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen.

Diese Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.2021 gebeten bis einschließlich 05.11.2021 zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den vorliegenden Bebauungsplan zur Satzung beschlossen.

3 Beschreibung des Plangebiets / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topografie

Das Plangebiet befindet sich östlich der derzeitigen Ortslage Oberweiler und grenzt südlich an die Kreisstraße K 69 und östlich an die Landesstraße „Bitburger Straße“ (L 12), welche in Verbindung mit der anschließenden Landesstraße L 5 als wichtiger Zubringer zur B 51 und als Hauptanbindung zum Mittelzentrum Bitburg dient. Innerhalb Oberweilers hat sich beidseitig der „Bitburger Straße“ eine bandartige Siedlungsstruktur mit überwiegender Wohnbebauung (Straßendorf) entwickelt, die nun durch die Neubebauung ergänzt werden soll.

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oberweiler, Flur 1:

Teilweise: Nr. 60 und 61

Topografisch ist das Plangebiet derzeit flach nach Süden geneigt und ist dadurch energetisch optimiert.

Die genauen Abgrenzungen zum räumlichen Geltungsbereich ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

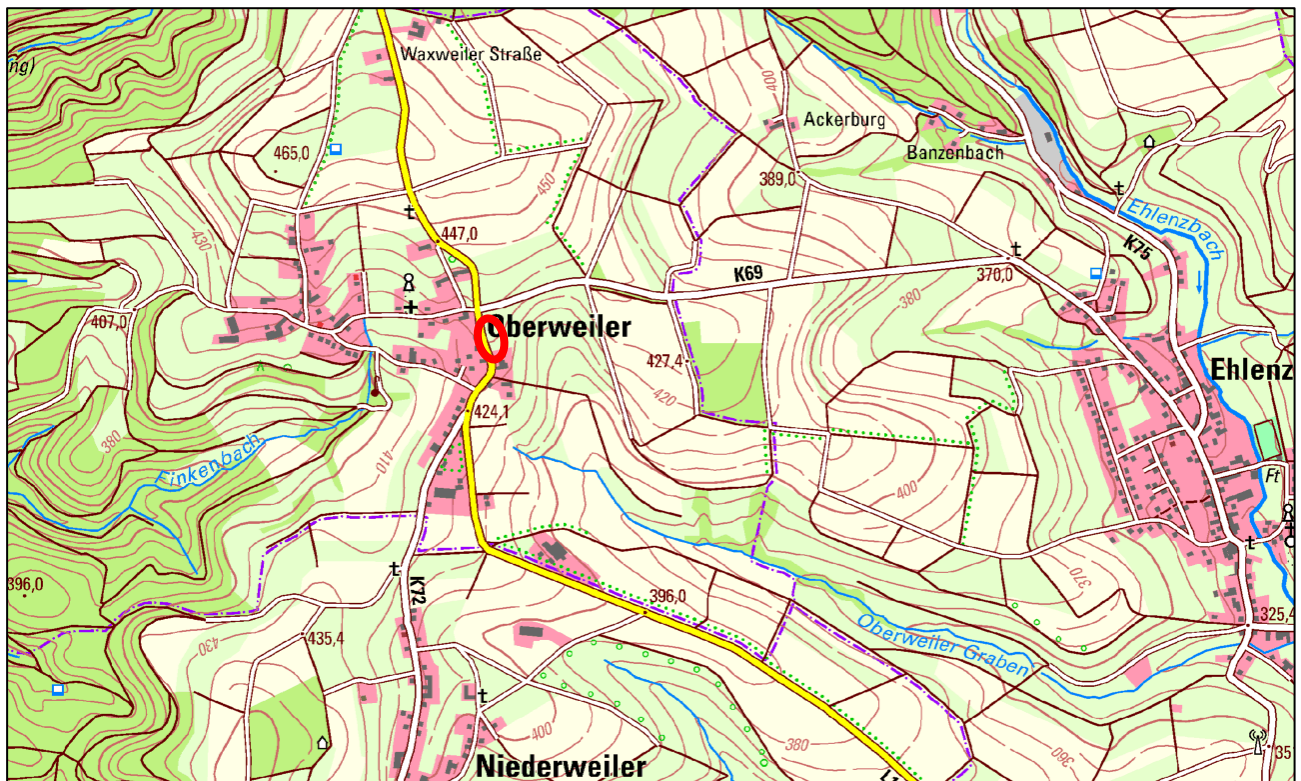


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [August 2021]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches im Luftbild

(Quelle: Luftbild ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [August 2021]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, das künftige Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen (vgl. Kap. 6.1). Es schließt sich unmittelbar an die Ortslage an.

Es ist geplant das Areal, welches derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer randlichen Nachverdichtung zuzuführen. Beabsichtigt ist hier eine Wohnbebauung zu schaffen, die den orts- und regionaltypischen Baustil widerspiegelt und von Ihren Dimensionen sowie Ihrer Gestaltung dorftypisch ist.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung wird im Westen über die „Bitburger Straße“ (L 12) erfolgen. Im Norden besteht zudem die direkte Anbindung an die Kreisstraße K 69. Über diese Straßen ist das Plangebiet gut an den Ortskern von Oberweiler angebunden und in das bestehende regionale Straßennetz integriert.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Plangebiet liegt außerhalb umgebender landesweit bedeutsamer Bereiche für die Landwirtschaft. Diesbezügliche etwaige Zielvorgaben sind somit nicht berührt. Das geplante Baugebiet steht nicht im Konflikt mit vorrangigen landwirtschaftlichen Belangen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind¹, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

Analog zu den Vorgaben der Landesplanung (vgl. Kap. 4.1) liegt das Plangebiet demnach außerhalb von landwirtschaftlichen Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Innerhalb des Plangebiets sind auch keine sonstigen flächenbezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnungsplanung definiert („weiße Fläche“).

Die vorliegende Bauleitplanung ist somit an die Raumordnung angepasst.

4.3 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Ortsgemeinde Oberweiler als „Streuobstwiese“ dargestellt. Diese ausgewiesene Nutzung ist jedoch mittlerweile faktisch nicht mehr existent (vgl. dazu Kap. 5.2).

Dennoch entspricht die Planung nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans, denn vorgesehen ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA).

Der Flächennutzungsplan ist demnach zu ändern. Im beschleunigten Verfahren kann dies im Zuge der Berichtigung, ohne förmliches Änderungsverfahren erfolgen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2). Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Künftig ist hier eine Wohnbaufläche (W) darzustellen.

¹ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

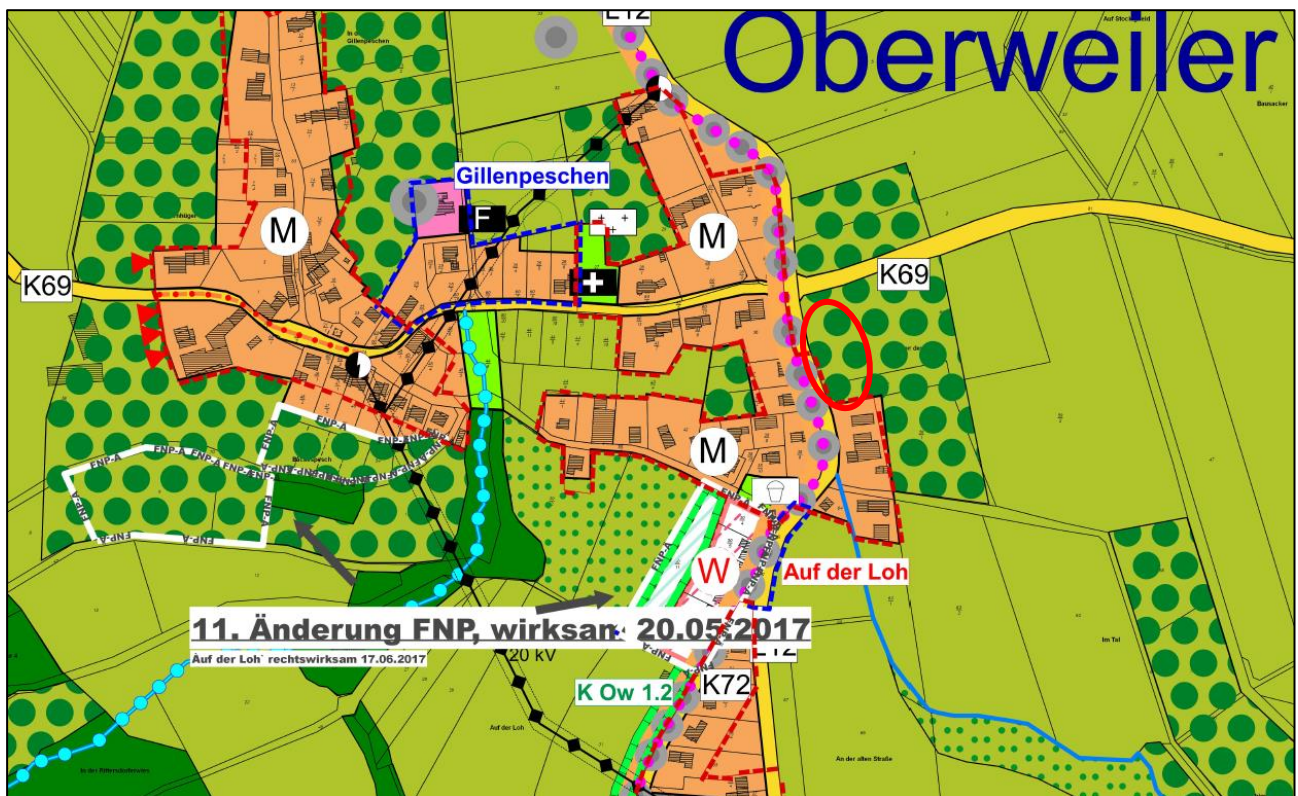


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
(Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Oberweiler: VG Bitburger Land [2020] | ohne Maßstab)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

5.1 Vorgaben

NATURA 2000

FFH- / Vogelschutzgebiete sind überörtlich nicht berührt (LANIS 2021), insofern auch keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000 - Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Landschaftsplanung (WREDE 1995)

Laut Entwicklungskonzeption wären im Plangebiet Streuobstwiesen zu erhalten. Diese sind jedoch nicht (mehr) vorhanden bzw. grenzen aktuell erst außerhalb an.

Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit (LANIS 2021)

Der Naturpark ‚Südeifel‘ grenzt unmittelbar westlich an, im näheren Umfeld sogar mit einer Kernzone (Prümtal). Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb dieser Schutzkategorie.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete / Objekte (z.B. Naturschutzgebiete, Naturdenkmale) sind nicht berührt.

Auch ein etwaiger Biototypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG) ist nicht betroffen; seit kurzem bundesweit geschützte Streuobstwiesen liegen außerhalb des Plangebiets.

Gewässerschutzbelange sind ebenfalls nicht zu berücksichtigen; im Plangebiet existieren keine Gewässer.

Landesweit schutzbedürftige Biotope / Biotopkataster sind im Umfeld des Plangebiets nicht erfasst.

Folgende vorrangig wasserrechtlich begründete Schutzgebiete sind auch nicht betroffen (GEOPORTAL WASSER 2021): Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Kultur- und / oder Bodendenkmale werden im Plangebiet nicht vermutet (Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier, Abfrage: 23. Juli 2021).

Bestehende Naturschutzmaßnahmen / -flächen (z.B. Ökokonto, Ersatzzahlungsmaßnahmen) sind schließlich auch nicht ausgewiesen.

Sonstige

Der durch die Landschaftsplanung (vgl. oben) vorgegebene – jedoch faktisch nicht berührte - Erhalt von Streuobstwiesen wurde als umweltbezogene Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) übernommen. Eine förmliche Änderung des FNP – hier zu Wohnbauflächen - ist im beschleunigten Bauleitplanverfahren jedoch nicht erforderlich (vgl. Kap. 4.3).

Überörtliche Zielkategorien der Planung vernetzter Biotopsysteme, beispielsweise hinsichtlich von Streuobst, sind nicht berührt (FÖA 2018).

5.2 Zustand

Natur und Landschaft

Der heutige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand einer örtlichen Bestandsaufnahme im Juli 2021 erfasst.

Das leicht südlich geneigte Plangebiet wird demnach derzeit als Grünland mittlerer Standorte intensiv genutzt und ist naturschutzfachlich geringwertig (Weidelgras-Saat-Ausprägung).

Entlang der westlichen ‚Bitburger Straße‘ wurde eine Lindenallee aus sechs Einzelbäumen im Rahmen des Projekts „Mehr Grün im Dorf“ gepflanzt (Dorferneuerungsmaßnahme). Diese erst vor kurzem angelegte Allee soll erhalten werden (außerhalb der Bauleitplanung).

Für Natur und Landschaft hochwertige Streuobstbestände grenzen südlich des Plangebiets (außerhalb) an.

Besonderer Artenschutz

Besondere Artenschutzbelange werden voraussichtlich aktuell nicht berührt. Das örtliche Grünland ist naturschutzfachlich geringwertig. Die vorhandene junge Lindenallee hat derzeit noch kaum eine Artenschutzrelevanz; insbesondere Lebensstätten sind in diesen Lindenbäumen (noch) nicht zu vermuten. Da die Allee jedoch erhalten werden soll, wird diese langfristig entsprechende Artenschutzfunktionen entwickeln.

Mensch

Menschbezogene schutzbedürftige oder auswirkungsrelevante Nutzungen (vgl. Kap. 5.4) werden nicht berührt.

5.3 Maßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen

Mit dem Erhalt der örtlichen Lindenallee aus sechs Einzelbäumen (vgl. Kap. 5.2) ist eine Vermeidungsmaßnahme beabsichtigt. Diese Maßnahme soll außerhalb der Bauleitplanung geregelt werden, voraussichtlich privatrechtlich mit den künftigen Bauherren angrenzender Baugrundstücke. Die Baugrundstückszufahrten sollen später den Erhalt der Lindenallee berücksichtigen bzw. angepasst erfolgen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen sind im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13b BauGB nicht erforderlich (vgl. Kap. 5.4).

Dennoch werden folgende grundsätzliche grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken auferlegt, um das Baugebiet in Natur und Landschaft einzubinden:

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke:

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens ein heimischer Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten sowie fünf heimische Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen.

Mensch / Sonstige

Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / Immissionen, z.B. Schallschutzmaßnahmen, sind zum Bebauungsplan nicht erforderlich, da mögliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind (vgl. Kap. 5.4).

Zum „sachgerechten Umgang mit Abwässern“ liegt ein ingenieurtechnisches Entwässerungskonzept (IGR 2021) vor. Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind demnach auf den einzelnen privaten Baugrundstücken Retentionszisternen mit Drosselabfluss / Überlauf anzulegen. Diese privaten Überläufe erhalten einen Anschluss an einen geplanten öffentlichen Kanal im vorhandenen Straßengraben (‚Bitburger Straße‘) mit südlichem Gefälle. Das privat anfallende Schmutzwasser wird über separate Anschlüsse und Kanäle entsorgt.

Das eigens erstellte Entwässerungskonzept dient auch zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen. Mit den privaten Retentionszisternen werden Flächen vorgehalten, die auf einem Baugrundstück freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Auch der „sachgerechte Umgang mit Abfällen“ ist gewährleistet; über die ‚Bitburger Straße‘ werden private Abfälle kommunal entsorgt (im Rahmen der Abfallwirtschaft / Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier A.R.T.).

Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, sind örtlich nicht erforderlich, ebenso keine Bereitschafts- und vorgesehene Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle (schwere Unfälle oder Katastrophen).

5.4 Auswirkungen

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nicht zu erwarten. Der derzeit im Süden der Gemeinde in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf der Loh" ist über 500 m entfernt.

Vorhaben, die einer etwaigen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind im Plangebiet nicht beabsichtigt.

Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, insbesondere mit Festlegung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen, ist zum vorliegend „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Allerdings sind auch faktisch durch die Bebauungsplanung nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (vgl. Kap. 5.2) beansprucht werden.

Mäßige Eingriffe durch Bodenversiegelung werden wasserwirtschaftlich durch entsprechende Maßnahmen aufgrund des Entwässerungskonzepts (vgl. Kap. 5.3) ausgeglichen.

Durch private Begrünungsmaßnahmen und dem Erhalt der örtlichen Lindenallee wird das künftige Baugebiet landschaftlich / grünordnerisch eingebunden (vgl. Kap. 5.3).

Mensch / Sonstige

Mögliche planerhebliche „Auswirkungen infolge Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen“ sind ausgeschlossen. Die das künftige Baugebiet erschließende ‚Bitburger Straße‘ (Landesstraße L 12) weist kaum überörtlichen Straßenverkehr und dadurch etwaig bedingte Emissionen / Immissionen auf.

Eine besondere Anfälligkeit der geplanten wohnbaulichen Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Etwaige Starkregenereignisse wurden im Rahmen des Entwässerungskonzepts (IGR 2021) berücksichtigt.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nahezu ausgeschlossen (bis auf stets verbleibende Restrisiken, z.B. durch Verkehrsunfälle).

Auch sonstige „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“, wie z.B. aufgrund von möglicher Hochwassergefahr, Bodenbelastung oder Baugrundunsicherheiten sind nicht zu erwarten.

Erhebliche „umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ sind ebenso ausgeschlossen. Ein besonderer Kulturlandschaftsschutz besteht nur außerhalb des Plangebiets im Zusammenhang mit angrenzenden Streuobstbeständen (vgl. Kap. 5.2).

Landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen befinden sich ebenfalls nur außerhalb (Regionaler Raumordnungsplan – Entwurf zur Neuauftellung, vgl. Kap. 4.2).

Waldflächen werden auch im weiteren Umfeld nicht tangiert.

Radon

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den Verdacht einer erhöhten Radonkonzentration besteht. Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Eine Einteilung Oberweilers in die Kategorien der voraussichtlichen Radonbelastungen in Rheinland-Pfalz weist dem Plangebiet mögliche Werte einer Konzentration von $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$ (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zu. Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Bauvorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Gesteinsverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann. In Abhängigkeit vom späteren Untersuchungsergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche schädliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert

werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird daher nicht grundsätzlich eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer baubezogenen Folienabdichtung ergriffen werden.

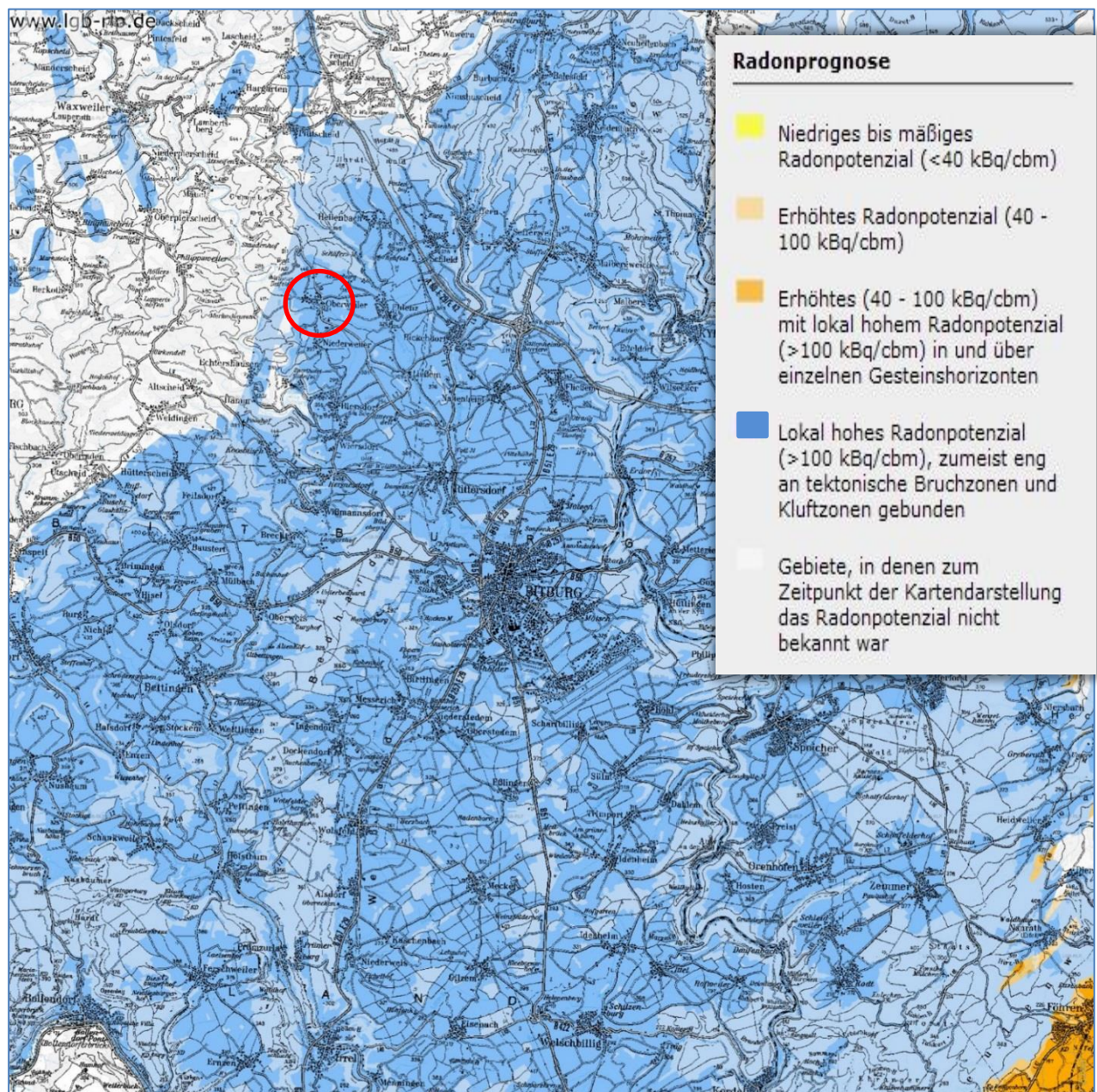


Abbildung 4: Auszug aus der Radonkarte für den Bereich Bitburg und Umgebung, ohne Maßstab
(Quelle: © Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz 2016)

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen, werden folgende Nutzungsbestimmungen als unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ausgewiesen:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltung,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. Schank- und Speisewirtschaften.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind diese Nutzungsbestimmungen üblicherweise „ausnahmsweise zulässig“. Im vorliegenden Bebauungsplan werden sie allerdings kein Bestandteil des Bebauungsplanes um den eigentlichen Sinn des Planes, der Schaffung von Wohnraum, nicht zu widersprechen und um keine Nutzungskonflikte zu generieren.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13b BauGB nur für „Wohnnutzungen“ möglich. Aus diesem Grund wird der Katalog der zulässigen Nutzungen bewusst stark begrenzt, da es ansonsten als zweifelhaft anzusehen wäre, ob es sich vorliegend noch um eine Wohnnutzung im Sinne des § 13b handelt. Entsprechende ausnahmsweise oder vorliegend unzulässige Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, welche die Wohnruhe beeinträchtigen können.

Trotz der getroffenen Einschränkungen bleibt der Gebietscharakter eines Allgemeinen, in Abgrenzung zu einem Reinen Wohngebiet, erhalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter überbauter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Als Höchstgrenze ist demnach eine wohngebietstypische GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden.

Entsprechende Überschreitungen werden vorliegend bewusst zugelassen, da eine GRZ von 0,4 für ein WA ohne die Überschreitungsmöglichkeiten ansonsten erfahrungsgemäß zu Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren führt.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

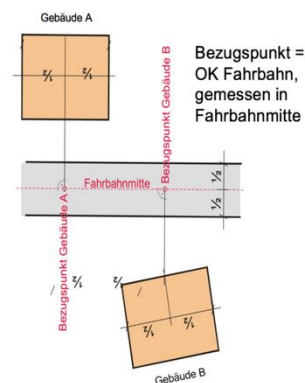
Im Plangebiet ist eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um hier das dorftypische Erscheinungsbild zu wahren.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen / Dachgestaltung

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude als Mindest- und Höchstmaße festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

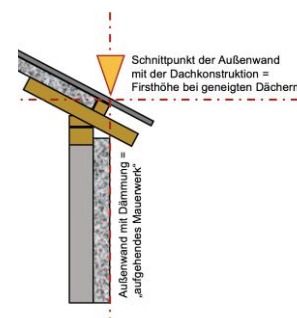
- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte.

Lage des Bezugspunktes



- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt (vgl. Skizze, rechts).



- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Mindest- und Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudehöhe betragen

- Für das Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig.
- Hierfür gelten folgende Werte:

maximale Traufhöhe (TH _{max}):	7,00 m
maximale Firsthöhe (FH _{max}):	11,00 m

Durch die vorgenannten Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen und Dachgestaltung werden sich die künftigen Gebäude in die Eigenart der vorhandenen Umgebung in Oberweiler einfügen.

6.3 Höhenlage

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bestimmt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf demnach höchstens 1,50 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse, in Gebäudemitte, liegen. Ferner darf sie eine Mindesthöhe von 0,10 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse, in Gebäudemitte, nicht unterschreiten.

Mit der Festsetzung einer solchen Höchstgrenze soll ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt und verhindert werden, dass unmaßstäblich hohe Gebäudesockel entstehen, die untypisch für die Bebauung in der Umgebung sind.

Bei diesen Festsetzungen werden vorhandene Straßenböschungen und die Lage im vorhandenen Relief (Topografie, vgl. Kap. 3.1) mitberücksichtigt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche lediglich durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der so abgegrenzten ‚Baufenster‘ können die Hauptbaukörper mit einem gewissen gestalterischen Spielraum errichtet werden, ohne dass die städtebauliche Struktur des gesamten Plangebietes verloren geht.

Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden, wogegen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind (vgl. hierzu auch Kap. 6.7).

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Balkonen, Eingangsüberdachungen u.Ä. über die Baugrenze in bis maximal 1,0 m zulässig, um die späteren Bauvorhaben flexibel an die gegebenen Baugrundstücksmöglichkeiten anpassen zu können.

6.5 Bauweise

Dem Charakter der Umgebung entsprechend, ist für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise würden dem Planungswillen der Ortsgemeinde widersprechen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die der Umgebungsbebauung entsprechen und daher auch hier vorgegeben sind.

6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird im Plangebiet auf drei beschränkt. Hiermit werden unter anderem auch die Voraussetzungen zur Schaffung von Mietwohnungen geschaffen.

6.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering und z.B. anzulegende Gartenbereiche von Bebauung freizuhalten, sind überdachte Stellplätze und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden.

Ausnahmsweise können überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden, wenn die Sicherheit des Verkehrs dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig. Damit wird die Errichtung von Nebengebäuden, wie z.B. Garten- oder Geräthäusern, Gewächshäusern u.Ä. auch im hinteren Bereich des Grundstückes ermöglicht, was heutigen Nutzungsvorstellungen entspricht.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Damit ist es entbehrlich, deren Standorte bereits jetzt verbindlich festzulegen. Dies stellt eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Ausführungsplanung sicher.

6.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit dem erstellten Entwässerungskonzept (vgl. Kap. 5.3) ist auf den Grundstücken im Plangebiet das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) mit einem Volumen von mindestens 50 Liter pro m² versiegelter Grundstücksflächen zurückzuhalten, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

Für die Regenwasserrückhaltung kommen offene Erdmulden, Retentionszisternen, Sickerschächte und ähnliche Systeme in Frage.

Das eigens erstellte Entwässerungskonzept dient auch zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen. Aufgrund der privaten Retention werden Flächen vorgehalten, die auf einem Baugrundstück freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen und deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu sind offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge zu verwenden.

Eine Versiegelung, insbesondere in Form von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten), ist nur in einem Flächenumfang von höchstens 20% der nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Zugänge, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen usw. benötigten Grundstücksflächen zulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen dienen dem Schutz der für Natur und Landschaft sowie den Menschen lebenswichtigen Ressource Wasser. Hiermit sollen etwaige negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

6.10 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens ein Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und fünf Sträucher auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen.

Zur Begründung wird auf Kap. 5.3 (Grünordnerische Maßnahmen) verwiesen.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Baugebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung sichergestellt werden.

Geneigte Dächer sind im Bereich des Plangebietes demnach als ortstypisch anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind im Plangebiet ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° zulässig. Diese dürfen nur als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zelt Dach angelegt werden.

Dachformen und -neigungen sollen möglichst einheitlich im Plangebiet angelegt werden.

Geringfügige Abweichungen können wie folgt begründet zugelassen werden:

Die festgesetzte Mindestdachneigung von 25° kann ausnahmsweise bis zu einer Neigung von 10° reduziert werden, sofern eine extensive Dachbegrünung vorgenommen wird.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie etwa Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Verbindungsbauteile zwischen zwei Hauptgebäuden, Dachterrassen u.Ä., sofern ein Flächenanteil in Bezug auf die Grundfläche der Hauptgebäude von höchstens 20 % nicht überschritten wird.

Die getroffenen Vorgaben zur Dacheindeckung und zu Dachaufbauten dienen dem Einfügen der Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung der Ortsgemeinde. Sie entsprechen dem ortstypischen Rahmen. Dies trägt zur Schaffung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft bei.

Gleiches gilt für die verbindlichen Vorgaben zur Fassaden- und Wandgestaltung, wonach insbesondere Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise (Blockhäuser) unzulässig sind.

Durch die getroffenen Vorschriften zu Werbeanlagen werden etwaige Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Wohnqualität ausgeschlossen.

Durch die Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen werden Mindeststandards zur Begrünung und zum Landschaftsbau der Baugrundstücke definiert.

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von Platzflächen, öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzupflanzen.

Auch die Vorgaben zu Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung tragen zur Ortsbildoptimierung bei.

Hiermit soll auch vermieden werden, dass Baugrundstücke zur erschließenden Straße hin „eingemauert“ werden, was das Straßenbild empfindlich stören würde, da in der Umgebung eine offene Gestaltung vorherrscht. Andererseits soll es aber möglich sein, das Grundstück gegen unbefugtes Betreten zu sichern und den privaten Freiraum angemessen abzuschirmen.

Die gestalterischen Festsetzungen tragen insgesamt der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, der Fassadengestaltung und der Einfriedungen Rechnung. Hierdurch wird ein möglichst einheitliches harmonisches Straßen- und Ortsbild gewährleistet.

Die getroffenen Festsetzungen dienen zudem dem Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen, was sich positiv auf die Versickerung und den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers auswirkt. Es handelt sich daher um Maßnahmen des allgemeinen Umweltschutzes und insbesondere des Boden- und Grundwasserschutzes. Hierdurch wird auch dazu beigetragen, die Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren.

7 Hinweise / Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Vorhabenplanung.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Bebauungsplan ist somit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

9 Planverwirklichung / Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines neuen „Allgemeinen Wohngebiets“. Mit den weiteren Detailplanungen und der Baureifmachung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine zügige Umsetzung ist zu erwarten.

10 Kosten / Flächenbilanz

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten der Ortsgemeinde Oberweiler, die auch Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet ist.

Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		4.740	100
Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet WA	4.740	100
	davon überbaubar	2.020	43

Tab. 1: Flächenbilanz
(Quelle: eigene Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Bitburger Straße – Ober dem Tal“ der Ortsgemeinde Oberweiler beigelegt.

Oberweiler, den 14.12.2021

_____gez. _____

Nico Steinbach, Ortsbürgermeister