

**Ortsgemeinde Wolsfeld**

---

# **BEBAUUNGSPLAN**

**TEILGEBIET 'BAHNHOFSTRASSE-RATHAUSSTRASSE'  
2. ÄNDERUNG**

**Textfestsetzung und Begründung  
-Satzung-**

---

## **BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WOLSFELD**

### **TEILGEBIET 'BAHNHOFSTRASSE-RATHAUSSTRASSE'**

#### **2. ÄNDERUNG**

##### **Vorbemerkung:**

Die 2. Änderung gliedert sich in drei Teile. Die Änderungen in Teil A beziehen sich ausschließlich auf den in der Planzeichnung zur 2. Änderung eingetragenen Bereich A. Er betrifft die Flurstücke 17/1 und 18/1 und steht im Zusammenhang mit der Absicht der Eifel-Haus Deutschland GmbH, auf den genannten Grundstücken 2 Musterhäuser zu errichten.

Die Änderungen in Teil B betreffen den in der Planzeichnung zur 2. Änderung eingetragenen Bereich B (Flurstücke 147 teilweise, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8).

Die Änderungen in Teil C beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in der 1. Fassung einschließlich der Bereiche A und B (Bereich C). Da es sich hierbei ausschließlich um textliche Festsetzungen handelt, entfällt das Erfordernis einer geänderten Planzeichnung.

#### **TEXTFESTSETZUNGEN**

---

### **TEIL A     ÄNDERUNGEN IM BEREICH A**

#### **1     Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch**

##### **1.1   Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Ansonsten werden keine Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen.

##### **1.2   Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 f. BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung bestimmt.

### **1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Gebäudeaußenwände sind parallel oder rechtwinklig zu den in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

### **1.4 Mindestgröße, -breite und –tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Festsetzungen zur Mindestgröße, -breite und –tiefe entfallen.

### **1.5 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Das im Bereich A der 2. Änderung eingetragene Sichtdreieck ist von einer Bebauung, höherem Bewuchs, Lagerungen und Stapelungen freizuhalten. Die Maximalhöhe hierfür beträgt 0,7 m bezogen auf die nächstgelegene Straßenoberkante.

### **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **Gehölzpflanzung (Bereich 'F 1')**

Im 5 m breiten Bereich 'F 1' sind mindestens 25 heimische, standortgerechte Laubgehölze pro 10 m Länge des Streifens als verpflanzte Sträucher der Qualität verpflanzter Strauch, Höhe 100 bis 150 cm, zu pflanzen. Die Pflanzen sind aus den Artenlisten zum ursprünglichen Bebauungsplan und aus der ergänzenden Artenliste für Sträucher im Anhang auszuwählen.

#### **Innere Durchgrünung der privaten Wohnbaugrundstücke**

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher auf den privaten Grundstücken zu pflanzen. Bereits vorhandene Laub- und Obstbäume sowie Sträucher sollten erhalten und auf das genannte Pflanzmaß angerechnet werden.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO)**

### **2.1 Garagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Neben Garagen, die sich gestalterisch den geplanten Wohngebäuden anzupassen haben, sind auch Carports und ähnliche überdachte Stellplätze zulässig.

### **2.2 Drenpelhöhe (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Für den Bereich A werden die Textfestsetzungen in der 1. Fassung, Punkt B 1.5, wie folgt ersetzt:

Drenpel sind zulässig. Eine Drenpelhöhe von 1,50 m, gerechnet von der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur bei unterschiedlichen Giebelbreiten zulässig.

### **2.3 Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Für den Bereich A werden die Textfestsetzungen in der 1. Fassung, Punkt B 1.6, wie folgt ersetzt:

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der First- bzw. Trauflänge betragen.

### 3 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

#### PFLANZENLISTE

Bei den festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation ergänzend zur Artenliste zum ursprünglichen Bebauungsplan Pflanzen aus den folgender Artenlisten zu verwenden.

#### Sträucher:

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinos	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

### TEIL B ÄNDERUNGEN IM BEREICH B

#### 1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den entsprechend festgesetzten Bereichen entlang der Bahnhofstraße (siehe Planzeichnung) sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

## TEIL C ÄNDERUNGEN IM BEREICH C

### 1 Garagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Sätze 'Garagen sind so zu planen, dass sie sichtbarer Bestandteil der Wohngebäude werden.' und 'Freistehende Garagen oder Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, auch in Form von Carports, sind nicht zulässig.' (Textfestsetzungen in der 1. Fassung, Punkt A 7.1) werden ersetzt durch:

Garagen sind so zu planen, dass sie sich gestalterisch den geplanten Wohngebäuden anpassen.

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, auch in Form von Carports, sind nicht zulässig. Der vorgenannte Satz gilt nicht im Bereich A (siehe Textfestsetzungen, 2. Änderung, Teil A, Punkt 1.7).

## HINWEISE

---

1. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
2. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
3. Dem Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein ist für den neuen Anschluss an die B 257 ein Detailplan im Maßstab 1:250 vor Baubeginn vorzulegen.
4. Der Baubeginn ist dem Rheinischen Landesmuseum Trier als Landesamt für Denkmalspflege vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen und die örtlich eingesetzten Firmen anzuweisen, etwa zutage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen, Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine usw.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG § 17) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalspflege und der zuständigen Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
5. Der Standortverwaltung Zweibrücken, 22. er Straße 25, 66482 Zweibrücken, sind - mindestens 10 Tage vor Beginn konkreter Baumaßnahmen - aussagekräftige Baubestandsunterlagen zur Prüfung vorzulegen.
6. Durch die Nähe zum Verkehrslandeplatz Bitburg kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden. Ein aus der derzeitigen Betriebsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz Bitburg resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.

**Diese Textfestsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Bahnhofstraße-Rathausstraße' – 2. Änderung der Ortsgemeinde Wolsfeld.**

**Wolsfeld, den 28.11.2005**

(S)

**gez. Heinz Junk**

---

**(Ortsbürgermeister)**

## BEGRÜNDUNG

---

### TEIL A ÄNDERUNGEN IM BEREICH A

#### 1 Bereich A

Der Bereich A betrifft eine Fläche an der Europastraße E 29/B 257 und besitzt eine Größe von ca. 0,2 ha. Er betrifft die Flurstücke 17/1 und 18/1.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

#### 2 Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

Im Landesentwicklungsprogramm III von 1995 wird grundsätzlich formuliert, dass bei der weiteren Siedlungsentwicklung der städtebauliche Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich zukommt (Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung'). Der Wohnbauflächenbedarf soll daher wenn möglich durch die Entwicklung von Flächenreserven, die Nachverdichtung oder die Umnutzung von bereits versiegelten Flächen im Innenbereich gedeckt werden.

Der Ortsgemeinde Wolsfeld wird im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier die besondere Funktion Wohnen (W) zugeordnet. Die Ausweisung von Wohn- bzw. Mischbauflächen soll daher über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus erfolgen.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung, Teil 1, als Mischbaufläche dargestellt.

#### 3 Planungsanlass und -ziele

Aufgrund der großen Tiefe und geringen Breite der betroffenen Grundstücke wird beabsichtigt, neben 1 Gebäuden an der Europastraße E 29, dessen Errichtung bereits nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist, ein weiteres Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu realisieren. Die Errichtung von 2 Gebäuden entlang der Europastraße ist aufgrund der geringen Breite der Flurstücke 17/1 und 18/1 unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnformen und der Ausnutzung der Grundstücke nicht möglich.

Der Bau lediglich eines Gebäudes auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,2 ha würde wiederum dem Ziel des flächensparenden Bauens entgegenstehen. Neben dem oben genannten raumordnerischen Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' fordert auch die Bodenschutzklausel des § 1a BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass mit der Baurechtsnovelle 2004 der Bodenschutz weiter gestärkt wurde, indem u.a. explizit die Nachverdichtung als Maßnahme zur Innenentwicklung in die Bodenschutzklausel aufgenommen wird.

Den genannten Ziel soll nunmehr entsprochen werden, indem die baurechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden. Zudem sollen die Festsetzungen den jüngeren Anforderungen an das Bauen, insbesondere das energiesparende Bauen, genügen.

Konkret wird seitens der Eifel-Haus Deutschland GmbH, welche Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich ist, beabsichtigt, 2 Musterhäuser zu errichten und die nicht bebauten Flächen ortstypisch und ökologisch hochwertig zu bepflanzen.

#### **4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Damit wird den oben erläuterten Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem raumordnerischen Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' entsprochen.

Ohne eine Erhöhung der GRZ wären die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, die Anlage eines Erschließungswegs für den rückwärtigen Bereich und die Herstellung von Stellplätzen in einer ausreichenden Zahl und Größe unter Berücksichtigung der zeitgemäßen Ansprüche an das Wohnen und der Anforderungen an Musterhäuser (z.B. Stellplätze für Besucher) mit erhöhten Schwierigkeiten verbunden bzw. nicht möglich.

Um den zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche auszugleichen, werden eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bereich 'F 1') und Maßnahmen zur inneren Durchgrünung der privaten Wohnbaugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt (siehe hierzu näher: Begründung Nr. 7).

#### **5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 f. BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Weise angepasst, dass eine Bebauung im rückwärtigen, von der Europastraße E 29 abgewandten Bereich der Fläche möglich ist.

Nachteile für die nördlich anschließende Nachbarschaft entstehen durch die rückwärtige Bebauung nicht. Im Rahmen von Berechnungen wurde festgestellt, dass eine Verschattung der anliegenden Gebäude auch bei einem ungünstigen Sonnenstand nicht zu erwarten ist.

#### **6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen, welche durch die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt ist, wird in der Weise geändert, dass die Gebäude sowohl parallel als auch rechtwinklig zur Europastraße E 29 errichtet werden können.

Ein Grund hierfür besteht darin, dass die betreffende Fläche eine große Tiefe, jedoch im Verhältnis nur eine geringe Breite besitzt. Durch eine Bebauung rechtwinklig zur Erschließungsstraße kann die Fläche demnach besser ausgenutzt werden. Des Weiteren ermöglicht die Flexibilisierung der Hauptfirstrichtung ein energiesparendes Bauen. Bei einer derartigen Bebauung sind die längeren Seiten der Gebäude in einer Nord-Süd-Ausrichtung vorzusehen.

## **7 Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Um die Möglichkeit einer flexiblen Ausnutzung der betreffenden Grundstücke und eine sinnvolle Innenverdichtung offen zu halten, sollen für den Bereich A die Festsetzungen zur Mindestbreite, -größe und -tiefe der Baugrundstücke entfallen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Breite der bestehenden Grundstücke mit ca. 17 m und 16 m bereits heute deutlich unter der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksbreite von mindestens 20 m bleibt. [...]

## **8 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Durch die Festsetzung des Sichtdreiecks im Bereich A wird den Anforderungen des § 26 LStrG Rechnung getragen.

## **9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Um die Erschließung der geplanten rückwärtigen Gebäude zu sichern, wird eine öffentliche Straße (3,50 m breite Stichstraße) festgesetzt.

## **10 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung sowie Umweltverträglichkeit**

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 'Bahnhofstraße-Rathausstraße' eine Innenverdichtung ermöglicht wird, welche den Belangen des Bodenschutzes in besonderer Weise Rechnung trägt.

Ungeachtet dieses Umstandes wurden im Rahmen der 2. Änderung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bereich 'F 1') und Maßnahmen zur inneren Durchgrünung der privaten Wohnbaugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vorgesehen, um Nachteile für die Umwelt, die gegebenenfalls durch die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 bzw. die größere Versiegelung entstehen, zu kompensieren.

Die landespflegerischen Festsetzungen gehen insoweit deutlich über das derzeit im Bebauungsplan verankerte Maß hinaus. War bislang im Geltungsbereich der 2. Änderung lediglich ein einheimischer Baum oder ein Hochstamm-Obstbaum je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche zu pflanzen, so sind nunmehr mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 5 Sträucher auf den privaten Grundstücken je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche erforderlich. Des Weiteren wurde im Ordnungsbereich 'F 1' eine dichte Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern festgesetzt.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die maßgeblichen Schwellenwerte (Prüf- und Größenwerte) gemäß UVPG nicht überschritten werden.

## **11 Garagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Um den besonderen Anforderungen an Musterhäuser gerecht zu werden, sind neben Garagen auch Carports und ähnliche überdachte Stellplätze zulässig. Dadurch kann eine bessere Transparenz bzw. eine erhöhte Sichtbarkeit der Musterhäuser durch Interessenten erreicht werden.

## **12 Treppelhöhe und Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Um unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten anhand der Musterhäuser präsentieren zu können, muss von den strengen Festsetzungen des Bebauungsplans in der 1. Fassung abgewichen werden. Eine Treppelhöhe von 1,50 m, gerechnet von der Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, ist aus gestalterischer Sicht vertretbar und ermöglicht eine günstige Ausnutzung des Dachgeschosses, welche den Anforderungen an ein zeitgemäßen Wohnen entspricht. Gleiches gilt für die Zulässigkeit breiterer Dachgauben.

## **TEIL B ÄNDERUNGEN IM BEREICH B**

### **1 Bereich B**

Der Bereich B erfasst die Flurstücke 147 teilweise, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

### **2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Da eine Erschließung von Garagen auf den Eckgrundstücken 3/6 und 3/8 über die Planstraße B erfolgen kann, werden Ein- und Ausfahrten zur und von der Bahnhofstraße ausgeschlossen. Damit soll der festgesetzte, landespflegerisch wertvolle Grünstreifen (40- bis 80-jährige Linden) von vermeidbaren Zufahrten freigehalten werden.

## **TEIL C ÄNDERUNGEN IM BEREICH C**

### **1 Bereich C**

Der Bereich C entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Teilgebiet 'Bahnhofstraße-Rathausstraße' in der 1. Fassung und beinhaltet auch die Bereiche A und B.

### **2 Garagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Nachdem im Bebauungsgebiet „Bahnhof-/Rathausstraße“ die meisten Grundstücke bebaut sind, hat sich nach Erfahrungen und aus Gesprächen mit den Bauherren herausgestellt, dass die Textfestung „Garagen müssen sichtbarer Bestandteil der Wohngebäude werden“ wiederholt zu Problemen geführt hat und es in der Regel nicht Wille der Bauherren war und ist, eine Garage in dieser engen Festlegung zu bauen. Im Gegensatz zu freistehenden Garagen, sind Carports aus gestalterischen Gründen weiter unzulässig. Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Errichtung von Musterhäusern (bessere Transparenz bzw. erhöhte Sichtbarkeit der Musterhäuser durch Interessenten) gilt dieser Ausschluss nicht für den Teilbereich A.

Garagen sind nunmehr lediglich so zu planen, dass sie sich gestalterisch den geplanten Wohngebäuden anpassen.

**Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Bahnhofstraße-Rathausstraße' – 2. Änderung der Ortsgemeinde Wolsfeld.**

**Wolsfeld, den 28.11.2005**

**(S)**

**gez. Heinz Junk**

---

**(Ortsbürgermeister)**