

Ortsgemeinde Wolsfeld

Bebauungsplan Teilgebiet „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“ 5. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: 13. September 2018

Satzung

ISU

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziele der Planung..... 4

2 Verfahren 4

 2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB4

 2.2 Verfahrensablauf4

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption 5

 3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie.....5

 3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption5

 3.3 Verkehrliche Erschließung6

 3.4 Freiraumkonzept6

 3.5 Ver- und Entsorgung7

 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse7

 3.7 Planungsalternativen7

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen..... 7

 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....7

 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)7

 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....8

5 Berücksichtigung der Umweltbelange..... 9

 5.1 Natur und Umwelt9

 5.2 Artenschutz9

 5.3 Altlasten.....9

 5.4 Immissionsschutz..... 10

 5.5 Radon..... 10

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte 11

 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)..... 11

 6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)..... 13

 6.3 Hinweise und Empfehlungen 14

7 Abwägung/ Auswirkungen der Planung 14

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes..... 14

9	Flächenbilanz und Kostenschätzung	14
9.1	Kostenschätzung	14
9.2	Flächenbilanz	15

1 Anlass und Ziele der Planung

In jüngster Zeit werden zunehmend Bauanfragen von privaten Investoren zur Errichtung von Einfamilienhäusern in der Ortsgemeinde Wolsfeld gestellt. Um den Baugesuchen der privaten Bauherren Rechnung zu tragen beabsichtigt die Ortsgemeinde Wolsfeld die 5. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße-Rathausstraße“ durchzuführen. In den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll das Flurstück Nummer 24/5 als auch das benachbarte Flurstück Nummer 24/3 aufgenommen werden. Um den Baugesuchen Rechnung zu tragen sind verschiedene Abweichungen von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans erforderlich. Eine wesentliche Änderung betrifft die festgelegte Traufhöhe. Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1993 legt als zulässige Traufhöhe eine Höhe von 3,75 m fest. Für die Realisierung der Bauanfragen sind jedoch größere Spielräume hinsichtlich der Traufhöhe wünschenswert. Die Traufhöhe soll daher auf ca. 5,00 m erhöht werden. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“ ist somit erforderlich um den zunehmenden Bauanfragen in der Ortsgemeinde Wolsfeld Rechnung zu tragen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Bauvoranfragen zu schaffen.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Änderung findet das seit 01.01.2007 mögliche beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festzusetzende Grundfläche liegt unter 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Verfahren wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogelschutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte für das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind liegen nicht vor. Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht. Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB) vorliegen, kann die Ortsgemeinde Wolsfeld die 5. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße-Rathausstraße“ im beschleunigten Verfahren vornehmen.

2.2 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Wolsfeld hat in seiner Sitzung am 07.05.2018 die 5. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 07.05.2018 hat die Ortsgemeinde den Entwurf des Bebauungsplans angenommen und die förmliche Beteiligung der Bürger sowie der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger konnten im Zeitraum vom 18.06.2018 bis einschließlich 18.07.2018 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2018 gebeten bis zum 18.07.2018 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, beraten und abgewogen sowie den Bebauungsplan Teilgebiet „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“, 5. Änderung als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Die Ortsgemeinde Wolsfeld gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger Land und liegt im südlichen Bereich des Landkreises Bitburg-Prüm.

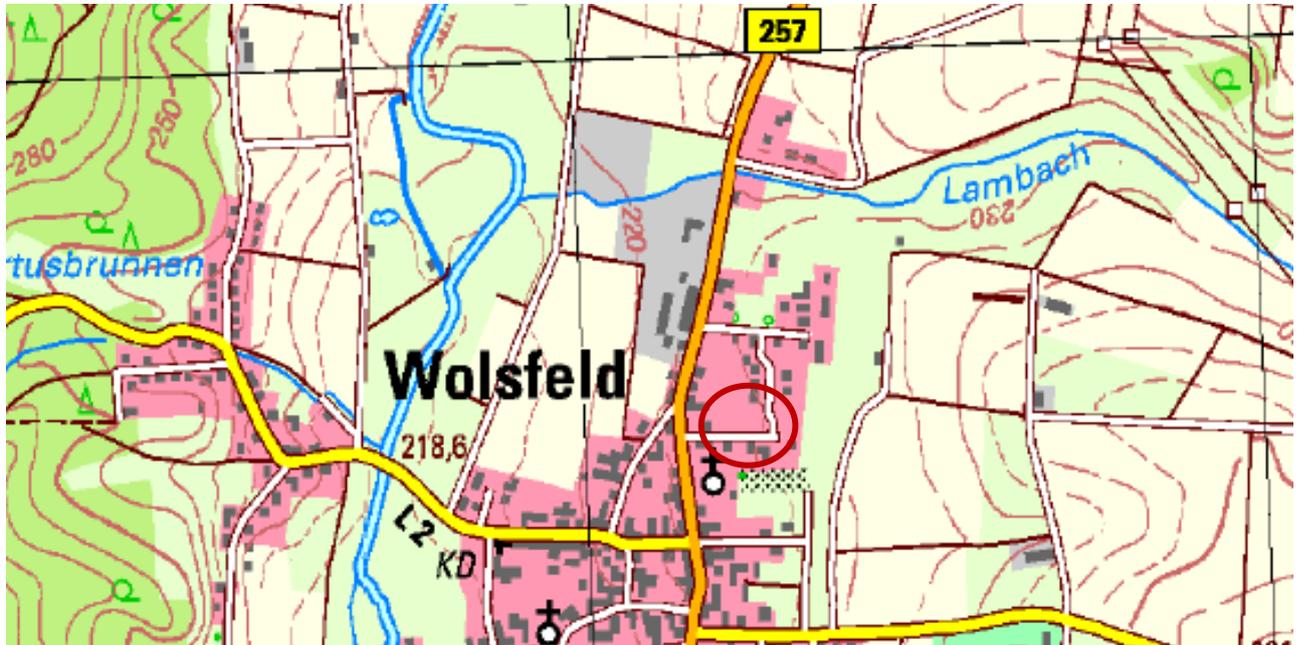


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, TK 25)

Der durch die Änderung überplante Bereich betrifft ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans. Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche in der Rathausstraße. Die Fläche besitzt circa eine Größe von ca. 0,14 ha. Der Änderungsbereich betrifft in der Flur 6 in der Gemarkung Wolsfeld folgende Flurstücke: Nr. 24/5 und Nr. 24/3.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die Topographie des Geltungsbereichs ist relativ eben. Im Westen schließt die Europastraße an die Rathausstraße an. Der Änderungsbereich wird im Norden durch das Flurstück Nr. 23/2 und im Osten durch die in Richtung Norden verlaufende Rathausstraße begrenzt

3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Das dem Bauleitplan zugrunde liegende Nutzungskonzept sieht auch weiterhin eine überwiegend wohnbauliche Nutzung des Plangebiets im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor. Die bereits vorhandene Umgebungsbebauung wird bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Da in jüngster Zeit jedoch zunehmend Bauanfragen gestellt werden, für deren Realisierung größere Spielräume bei der Traufhöhe wünschenswert wären, soll die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe von 3,75 m auf 5,00 m erhöht werden.

Eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 5,00 m ist nachfolgend in der **Abbildung 2** beispielhaft dargestellt.



Abbildung 2: Beispiel für eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 5,00 m

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Bauvoranfragen zu schaffen.

Die Planung genügt trotz der geringfügigen Änderungen der Traufhöhe sowohl den Anforderungen des Nachbarschutzes für die angrenzenden Bereiche als auch den Erfordernissen der Landespflege. Nicht zuletzt trägt sie den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Rechnung und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Europastraße, die im Westen an die Rathausstraße anschließt. Das Plangebiet ist über die Rathausstraße und die Europastraße an die B 257 angebunden. Die B 257 führt nach Norden in Richtung Bitburg mit Anschluss an die B 51 und die B 50. Das Plangebiet weist somit eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz auf. Durch die im Süden an das Plangebiet angrenzende Rathausstraße ist der Änderungsbereich auch gut an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

3.4 Freiraumkonzept

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb einer bereits gewachsenen Bebauungs- und Freiraumstruktur im Innenbereich der Ortsgemeinde werden hinsichtlich der Gestaltung des Freiraums sowie der Einbindung der baulichen Anlage in die Umgebung textliche Festsetzungen formuliert. Somit werden die Durchgrünung mittels ergänzender Pflanzungen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen als grünordnerische Maßnahmen definiert.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz sowie an die örtliche Wasserversorgung ist für den Änderungsbereich gewährleistet, da die bestehende Rathausstraße und die Europastraße als Anschlussstellen fungieren und die Versorgung über das schon bestehende Netz erfolgen kann.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Privat Eigentum.

3.7 Planungsalternativen

Eine reelle Alternative zu der aktuellen Planung besteht nicht. Würde auf die 5. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße-Rathausstraße“ verzichtet, wäre das intendierte Bauvorhaben nicht umsetzbar. Das Baurecht des Ursprungsbebauungsplans würde weiterbestehen und die Wohnbebauung in Form des geplanten Einfamilienhauses erschweren.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Zielvorgaben und Grundsätze der Landesplanung wurden bereits im Rahmen der Ursprungsplanung abgearbeitet und werden von den Änderungen des Bebauungsplans nicht berührt. Der Änderungsplanung stehen keine weiteren raumordnerischen Vorgaben entgegen.

Die Entwicklung von Flächenreserven, die Nachverdichtung oder die Umnutzung von bereits versiegelten Flächen kann aus den Vorgaben des LEP IV zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Z 31 und Z 34) abgeleitet werden. Grundsätzlich wird formuliert, dass bei der weiteren Siedlungsentwicklung der städtebaulichen Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich zukommt. Durch die vorliegende Planung werden keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die Ortsgemeinde Wolsfeld trägt somit dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung.

Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Ortsgemeinde Wolsfeld wird im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier neben den besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholung (E) auch die Funktion Wohnen (W) zugeordnet. Die geplante Wohnbebauung tangiert nicht die vorgenannten Funktionen.

Abschließend kann festgestellt werden dass die vorliegende Planänderung den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land, 2006 stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar (vgl. Abb. 3), somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

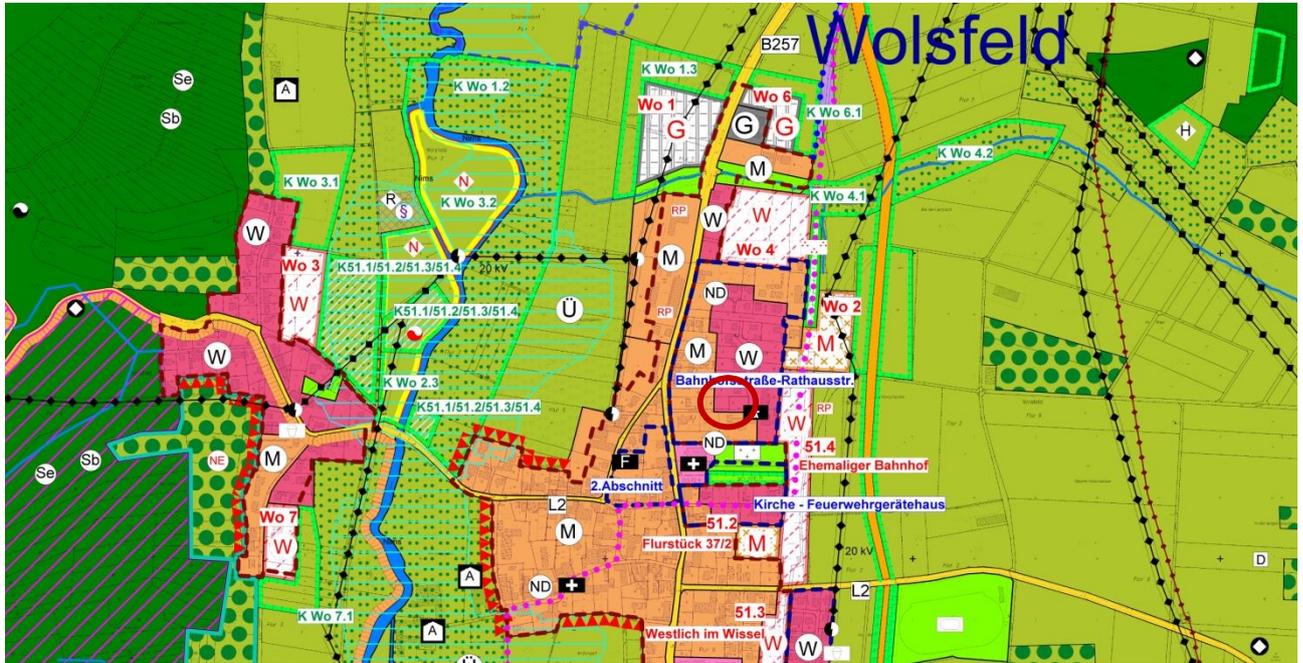


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, 2006

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die maßgeblichen Schwellenwerte (Prüf- und Größenwerte) gemäß § 13a BauGB und UVPG nicht überschritten werden. Aktuell weist der Geltungsbereich der Planänderung eine ungenutzte, begrünte Fläche auf (**vgl. Abb.4**)

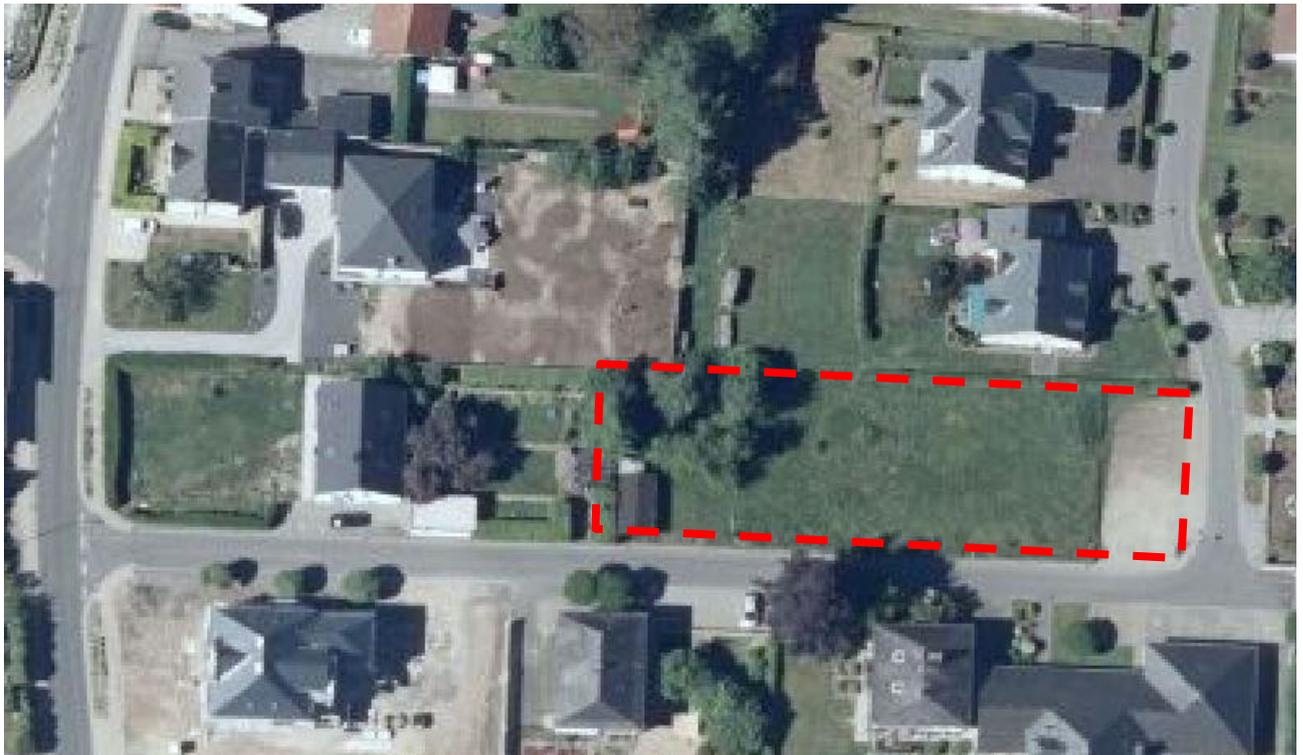


Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets,

(Quelle: Luftbild ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de[März/2018])

5.1 Natur und Umwelt

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Auch weitere aus naturschutzfachlicher Sicht zu berücksichtigende Strukturen sind nicht vorhanden.

5.2 Artenschutz

Das Plangebiet weist keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten auf.

5.3 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

5.4 Immissionsschutz

Die geplante Bebauung stellt zur ursprünglichen Planung keine Änderung dar. Folglich besteht auch kein schalltechnisches Konfliktpotenzial. Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht berührt.

5.5 Radon

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bereich, für den ein Verdacht einer erhöhten Radonkonzentration in der Bodenluft besteht. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt. Je nach Eigenart des Bodenaufbaus kann dieses Gas bis an die Bodenoberfläche aufsteigen und dort leicht radioaktive Zerfallsprodukte in unterschiedlichen Konzentrationen hinterlassen, die gegebenenfalls bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten.

Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hin. Eine Einteilung Wolsfelds in die Kategorien der voraussichtlichen Radonbelastungen in Rheinland-Pfalz weist dem Plangebiet mögliche Werte einer Konzentration von $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$ zu. Daraus resultierend sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden, die jedoch an beispielhaft ausgewählten Stellen innerhalb des Plangebiets im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht sinnvoll wären, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann. Ein Hinweis auf die Beprobung des Radonverdachtetes wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

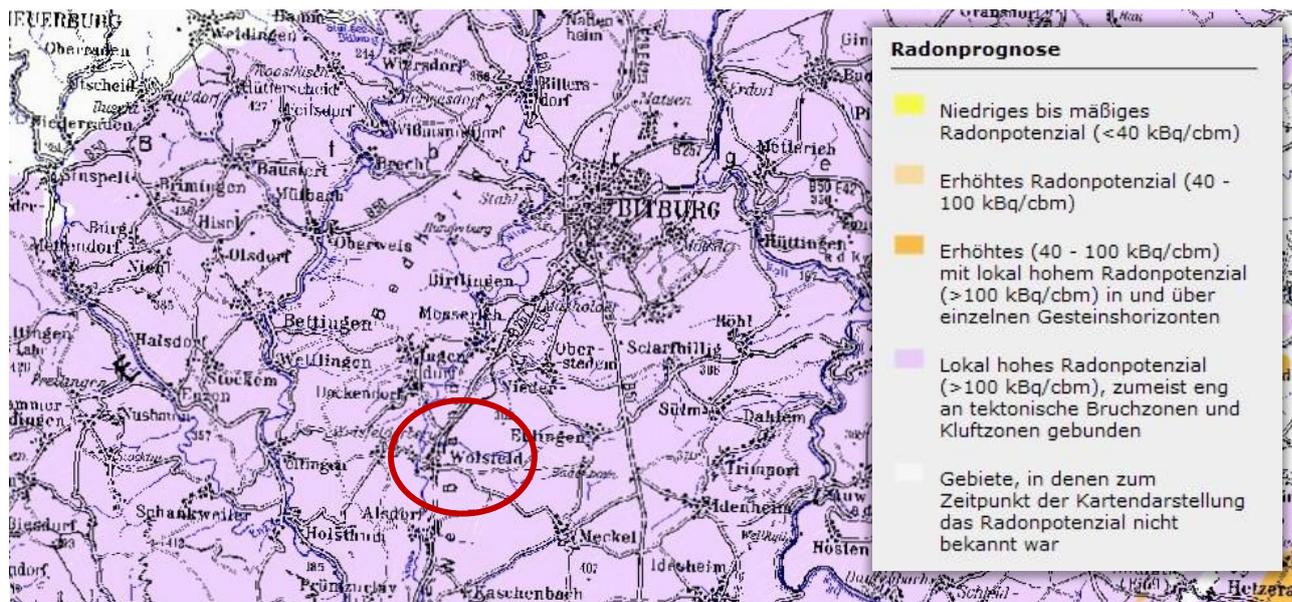


Abbildung 5: Auszug aus der Radonkarte für den Bereich Bitburg und Umgebung

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke bleibt somit grundsätzlich bestehen. Mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude können in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, abgeschlossener Treppenhäuser, dichter Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanischer Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vergleich zur Ursprungsplanung verändert sich die Art der baulichen Nutzung nicht. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Als Art der Nutzung wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die neue Nutzung entspricht somit der festgesetzten Nutzung des Ursprungsbebauungsplans. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Eine Änderung wird lediglich hinsichtlich der allgemein zulässigen Nutzung „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sowie der Ausnahmen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauNVO vorgenommen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit den regelzulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO fest. Für den Änderungsbereich werden die im WA allgemein zulässigen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach dem Ursprungsbebauungsplan waren auch Ausnahmen i.S.d. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden wegen des im Vergleich zur Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarfs einerseits und der dazu mangelnden Flächenverfügbarkeit andererseits sowie zugunsten des Nachbarschutzes (potenzielle Immissionskonflikte) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Sie werden somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die vorgenannte Festsetzung wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit der umgebenden Wohnnutzung verträgliche Nutzungskonzeption darstellt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild. Die Planung orientiert sich somit sowohl am Bestand der Umgebungsbebauung als auch an der Projektplanung.

■ Grundflächenzahl

Keine Änderung der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung (GRZ=**0,3**). Somit wird eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke gesichert.

■ Geschossflächenzahl

Keine Änderung der textlichen Festsetzung der Ursprungsplanung (GFZ= **0,6**)

■ Anzahl der Vollgeschosse

Die textliche Festsetzung der Ursprungsplanung von 2 Vollgeschossen, basierend auf der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung und der Anpassung an die Geschossigkeit der bestehenden Umgebungsbebauung, wird beibehalten.

■ Höhe der baulichen Anlagen

Wesentliche Änderung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan stellt die Anpassung der Traufhöhe dar. Um den Bau eines eifeltypischen Einfamilienhauses zu ermöglichen sowie eine verbesserte Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen soll die festgesetzte Traufhöhe von 3,75 m (vgl. Textliche Festsetzung Ursprungsbebauungsplan 1.4) auf **5,00 m** geringfügig erhöht werden. Die festgesetzte Firsthöhe des Ursprungsbebauungsplans von **8,50 m** (vgl. Textliche Festsetzung Ursprungsbebauungsplan 1.3) bleibt unverändert.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen berücksichtigen das vorhandene Landschaftsbild sowie den Umgebungscharakter.

Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhen der baulichen Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF). Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf bei Gelände- und Verkehrsflächengleichheit nicht mehr als 0,50 m über Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Die zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen sind so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche als Bezugspunkt - der Ausbau der festgesetzten Höchstzahl von zwei Vollgeschossen möglich ist.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

■ Bauweise

Die textliche Festsetzung der Ursprungsplanung, die eine offene Bauweise sowie nur Einzelhäuser zulässt wird beibehalten, da die bestehende Umgebungsbebauung vorwiegend diese Bauweise aufweist.

■ Überbaubare Grundstücksfläche

Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

■ Stellung baulicher Anlagen

Die vorgegebene Haupt-Firstrichtung des Ursprungsbebauungsplans wird angepasst. Auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird für den Änderungsbereich verzichtet um den Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken.

6.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze (Carports o.ä.) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festsetzung dient der Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Wohngebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich um den Bauherren neben dem Wohngebäude auch die Herstellung von baulichen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO z.B. Geräteschuppen oder Gartenhäuschen, losgelöst vom Wohngebäude zu ermöglichen. Die allgemeine Zulässigkeit der Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erübrigt ein individuelles Baugesuchen für die Herstellung einer Nebenanlage.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, solange diese dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

■ Anwendung wasserdurchlässiger Beläge

Zur weiteren Sicherung und Stärkung der Umweltbelange sind Wege und Zufahrten in den Wohnbaugrundstücken sowie private Stellplatz- und Parkplatzflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Herstellung der Fußwege und Stellplätze wird die Versiegelung minimiert, dies wirkt sich positiv auf die Versickerung und den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers (z.B. bei Starkregenereignissen) aus und entlastet die Kanalisation. Zusätzlich hat die geringere Versiegelung positiven Einfluss auf die mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet, durch den geringeren Versiegelungsgrad wird einer „Aufheizung“ des Plangebiets vorgebeugt.

6.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Innere Durchgrünung der privaten Wohnbaugrundstücke

Diese Festsetzung wird in ihrer Intensität abgestuft, um eine ausreichende Freifläche innerhalb der Grundstücke zu gewährleisten. Folglich soll lediglich 1 einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 5 Sträucher je 500 m² unbebauter Grundstücksfläche gepflanzt werden. Die Festsetzung dient der inneren Durchgrünung des Plangebiets.

■ Zeitliche Durchführung von landespflegerischen Maßnahmen

Des Weiteren wird eine zeitliche Vorgabe zur Durchführung dieser Maßnahmen festgesetzt, um eine möglichst zeitnahe Umsetzung zu sichern.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons, so dass – unter Offenhaltung weitestgehender Gestaltungsspielräume – ein gutes Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebung gewährleistet wird.

Geneigte Dächer sind als ortstypisch anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind im Änderungsbereich nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind für Hauptbaukörper ausgeschlossen. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Die bisherigen Festsetzungen bezüglich der Dachneigung bleiben unverändert.

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und in der Farbe „anthrazitgrau“ auszuführen. Die Vorgabe der Dacheindeckung bzw. der Farbe der Dacheindeckung dient zum einen dem „einfügen“ der potenziellen Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung andererseits der Schaffung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wie bspw. Außenputze oder Einfriedungen wurde verzichtet um den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Der Baufreiheit wird seitens des Ortsgemeinderates Wolsfeld der Vorrang vor weiteren Gestaltungsregelungen eingeräumt. Der Grund hierfür liegt u.a. darin begründet, dass sich die Baustruktur der Ortsgemeinde bereits heute nicht mehr in allen Bereichen homogen darstellt und bei einer Analyse der umgebenden, z.T. auch jüngeren Bebauung eine eindeutige Ortstypik nicht durchgehend festzustellen ist. Einer größeren Regelungsdichte würde es daher an gewichtigen öffentlichen Belangen und den notwendigen Anlässen fehlen.

6.3 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

7 Abwägung/ Auswirkungen der Planung

Die vorgebrachten Anregungen aus der Sitzung des Ortsgemeinderats wurden in die vorliegende Entwurfsplanung zur Offenlage integriert.

Die Belange des Nachbarrechts werden aus planerischer Sicht durch die vorhandene Planung nicht berührt.

Auswirkungen, die über die Ursprungsplanung hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung der Planung soll zeitnah nach dem Satzungsbeschluss begonnen werden.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Kostenschätzung

Die Kosten für die Planung werden vom privaten Investor getragen. Der Ortsgemeinde entstehen keine Kosten.

9.2 Flächenbilanz

Fläche	Teilfläche	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		1.401	100,0
Bauflächen	Gesamt = WA	1.401	100,0
	davon überbaubar	815	58,2

Diese Begründung ist der 5. Änderung des Bebauungsplans Teilbereich „Bahnhofstraße/ Rathausstraße“ der Ortsgemeinde Wolsfeld beigefügt.

Wolsfeld, 12.11.2018
(Datum)

gez.

(S)

Heinz Junk
(Ortsbürgermeister)