

Ortsgemeinde Hentern



## Teiländerung Bebauungsplan „Wolfsgalgen“ (3.-4. BA)

### Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

## PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

Hauptsitz  
Im Gewerbepark 5  
66687 Wadern  
Telefon +49 6871 90 28 0  
Fax +49 6871 90 28 30

Büroniederlassungen  
Am Dreiländereck 9  
66706 Perl  
Telefon +49 6867 560 600  
Fax +49 6867 561 033 6

Kochstraße 13  
54290 Trier  
Telefon +49 651 9760 9810  
Fax +49 651 9760 9815

Gesellschafter und  
Beratende Ingenieure:

**Edgar Mohsmann**  
Dipl.-Ing. (FH)

**Rainer Nolte**  
Dipl.-Ing. (FH)

**Christian Nagel**  
Dipl.-Ing. (FH)



Wasserwirtschaft  
Verkehrsanlagen  
Ingenieurbau  
Bauleitplanung  
Landschaftspflege  
Ingenieurvermessung  
Sport- und Freizeitanlagen  
Projektsteuerung  
SiGe-Koordination

Im Auftrag der  
Ortsgemeinde Hentern  
Perl, im Januar 2020

Ortsgemeinde Hentern  
Bebauungsplan „Teiländerung Bebauungsplan „Wolfsgalgen“ (3.-4. BA)“

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Aufstellungsbeschluss .....	3
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich.....	4
3. Bestandsbeschreibung .....	5
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung.....	6
5. Verfahrensart.....	6
6. Planerische und rechtliche Vorgaben.....	7
6.1 Flächennutzungsplanung.....	7
6.2. Bedarfsnachweis.....	7
6.3. Prüfung von Alternativen.....	7
7. Naturschutz .....	7
8. Städtebauliches Konzept .....	8
9. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
9.1. Art der baulichen Nutzung .....	8
9.2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
9.3. Bauweise.....	9
9.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
9.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	10
9.6. Gebäudestellung.....	10
9.7. Stellplätze und Garagen .....	10
9.8. Nebenanlagen.....	10
9.9. Verkehrsflächen .....	11
10. Baugestalterische Festsetzungen .....	11
11. Grünordnerische Festsetzungen .....	12
12. Flächen für die Wasserwirtschaft .....	13
13. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer sowie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen .....	13
14. Ausnahmen .....	14
15. Hinweise/Empfehlungen/Nachrichtliche Übernahmen.....	14
16. Auswirkungen der Planung .....	15
17. Verzeichnisse .....	16
17.1 Abbildungen .....	16

## **Begründung gem. § 9 BauGB**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Ortsgemeinde Hentern plant aktuell die bauliche Umsetzung des 3. und 4. Bauabschnitts des Baugebietes „Wolfsgalgen“.

Für den Planbereich gibt es bereits einen rechtsgültigen Bebauungsplan („Wolfsgalgen“ 2.-4. BA).

Zur Verbesserung der Bebaubarkeit und der Zuschnitte der Grundstücke ist vorgesehen die Fußwege im Planbereich (3.-4. BA) neu zu strukturieren, die überbaubaren Grundstücksflächen zu vergrößern sowie die Höhenfestsetzungen für Gebäude zu vereinfachen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, entsprechend findet § 13 BauGB Anwendung.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hentern hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 03.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Teiländerung Bebauungsplan „Wolfsgalgen“ (3.-4. BA)“ gefasst.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

## 2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Hentern und umfasst in der Flur 5 folgende Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken:

266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 233(TF), 234(TF), 241(TF), 24/13.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1,88 ha überplant.

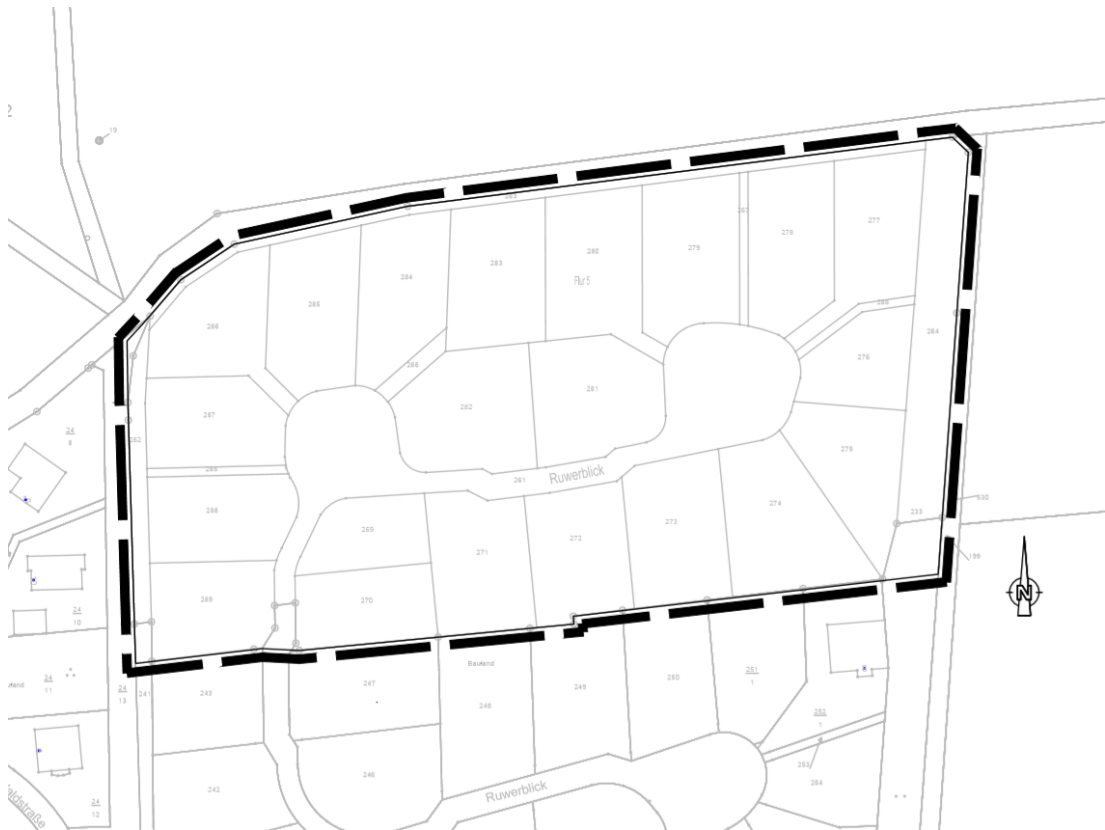


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans " „Wolfsgalgen“ (3.-4. BA), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: Vom Verlauf eines Feldwirtschaftsweges.
- Osten: Vom Verlauf eines Feldwirtschaftsweges.
- Süden: Von der bestehenden Bebauung des 2. Bauabschnitts des Baugebiets „Wolfsgalgen“.
- Westen: Von der Bebauung entlang der Waldstraße.

Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist aus Abbildung 1 ersichtlich.

### 3. Bestandsbeschreibung

Der Planungsbereich des Bauungsplans „Teiländerung Bauungsplan „Wolfsgalgen“ (3.-4. BA)“ befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Hentern.



Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bauungsplans, o.M., ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

Der Planbereich schließt unmittelbar nördlich an den bereits maßgeblich bebauten 2. Bauabschnitt an und wird über diesen verkehrlich an die Kreisstraße K44 angebunden.

Das städtebauliche Umfeld (westlich und südlich anschließende Bebauung) ist gekennzeichnet durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern mit überwiegender Wohnnutzung.

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind jedoch nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 4020 festzulegen.

Das Geländere relief fällt in südliche Richtung in einem Maß von ca. 12%.

Bei der Vegetation im Planbereich handelt es sich überwiegend um eine offene, extensive Wiesenstruktur. Das sehr gering ausgeprägte Hochgrün befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes.

#### **4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung**

Der bestehende Bebauungsplan wie die vorliegende Änderung des Bebauungsplans haben unverändert als Zielsetzung die Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Sicherung der Wohnfunktion Henterns. Nachdem der bereits erschlossene Abschnitt des Baugebietes „Wolfsgalgen“ absehbar komplett bebaut ist, will die Ortsgemeinde nunmehr die Erschließung des 3. und 4. Bauabschnitts angehen. Zur Verbesserung der Erschließungssituation und der Grundstückszuschnitte erfolgt die vorliegende Planänderung.

#### **5. Verfahrensart**

Für den Planbereich gibt es bereits einen rechtsgültigen Bebauungsplan („Wolfsgalgen“ 2.-4. BA).

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleichmaßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan zur Teiländerung des Bebauungsplans „Wolfsgalgen“ (3.-4. BA)“ wird entsprechend im Verfahren gem. § 13 BauGB entwickelt.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.



## **6. Planerische und rechtliche Vorgaben**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Hentern weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

### **6.1 Flächennutzungsplanung**

Gemäß der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Wolfsgalgen 2. bis 4. BA“ ist dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der VG Kell am See aus dem Jahr 2002 entwickelt. Das Plangebiet ist als gemischte Baufläche „Hn-M1“ ausgewiesen. Entsprechend kann die vorliegende Änderung des Bebauungsplans als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden, zumal es sich um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt.

### **6.2. Bedarfsnachweis**

Die Ausführungen der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Wolfsgalgen 2. bis 4. BA“ zum Punkt Wohneinheitenbedarf haben unverändert Gültigkeit. Demnach wird durch die Entwicklung des gesamten Baugebietes dem ermittelten Bedarf gem. RROP Rechnung getragen und die Eigenentwicklung des Ortes gesichert.

### **6.3. Prüfung von Alternativen**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans betrifft den 3. bis 4. Bauabschnitt eines bereits teilweise umgesetzten Baugebietes; die Erschließungsstrukturen knüpfen an bereits bestehende Strukturen an. Entsprechenden bestehen keine Alternativen zur Entwicklung des Bereichs.

## **7. Naturschutz**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist Teil eines bereits rechtsgültigen Bebauungsplans. Der Planbereich verfügt somit bereits über „Baurecht“; durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Den Naturschutz betreffend gilt unverändert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks „Saar-Hunsrück“. Weitere Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskulisse Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt.

Geobotanisch wertvolle Bestände (gesetzlich geschützte Biotoptypen oder Lebensraumtypen i. S. d. FFH-Richtlinie) sind gleichermaßen nicht betroffen. Im landesweiten Biotopkataster oder dem Landschaftsplan sind ebenfalls keine naturschutzfachlich bedeutsamen Bereiche eingetragen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Geltungsbereich für planungsrelevante Tierarten und Tierartengruppen von besonderer Bedeutung ist. Umweltschäden i. S. d. § 19 BNatSchG sind demnach nicht betroffen.

Belange des Naturschutzes stehen der Planung somit nicht entgegen.

## **8. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans „Wolfsgalgen“ (3.-4. BA) bleibt gegenüber der „Urplanung“ unverändert. Es sieht die Entwicklung von 20 Baugrundstücken vor. Die Bebauung kann sich in Form einer Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern entwickeln. Die Straßenplanung bleibt gleichermaßen unverändert. Änderungen ergeben sich untergeordnet in der Führung der Fußwege und Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Grundsatz bleibt das städtebauliche Konzept unverändert.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und im Falle von Änderungen begründet. Die Festsetzungen basieren maßgeblich auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Wolfsgalgen 2.-4. BA“.

### **9.1. Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:

a) zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

b) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. sonstige Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.



**Erläuterung/Begründung:**

Die Festsetzungen werden unverändert aus dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan „Wolfsgalgen 2.-4. BA“ übernommen. Entsprechend begründen sich die Festsetzungen unverändert.

**9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhenfestsetzungen für Gebäude (TH-Talmax. (maximale Traufhöhe an der talseitigen Gebäudefront), THmax. (maximale Traufhöhe), GHmax. (maximale Gebäudehöhe)).

Bezugshöhe für die TH-Talmax. ist die neue Geländehöhe an der talseitigen Gebäudefront. Bezugshöhe für die THmax. ist die Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenkante (Höhe Endausbau) in der jeweiligen Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gibt es zwei dieser Punkte; hier ist der höher gelegene Punkt Bezugshöhe.

Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenhaut des Gebäudes mit der Dachhaut. Gebäudehöhe ist die oberste Dachbegrenzungslinie.

**Erläuterung/Begründung:**

Die Grundflächenzahl wird wie im bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt; gleichermaßen unverändert wird die Grundflächenzahl mit 0,6 definiert. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal II Vollgeschosse, wie im bestehenden Bebauungsplan. Diese Festsetzungen begründen sich entsprechend unverändert.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen betreffend wird zur Vereinfachung auf die Festsetzung der THBerg (bergseitige Traufhöhe) und der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) verzichtet. Die FHmax (maximale Firsthöhe) wird nunmehr als GHmax bezeichnet.

**9.3. Bauweise**

Im Bereich der offenen Bauweise ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

**Erläuterung/Begründung:**

Bauweise und zulässige Gebäudearten bleiben unverändert festgesetzt. Entsprechend begründen sich die Festsetzungen unverändert.

**9.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.

**Erläuterung/Begründung:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Verbesserung der Grundstücksbebauung in Richtung der Baugebietsränder ausgeweitet. Im Übrigen begründen sich die Festsetzungen unverändert.

**9.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**Erläuterung/Begründung:**

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen bleibt in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert. Entsprechend begründen sich die Festsetzungen unverändert.

**9.6. Gebäudestellung**

Die Stellung der Gebäude wird durch die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn nur durch eine abweichende Firstrichtung beim Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen ein technisch höchstmöglicher Wirkungsgrad erreicht werden kann.

**Erläuterung/Begründung:**

Die Festsetzungen zur Gebäudestellung bleiben in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert. Entsprechend begründen sich die Festsetzungen unverändert.

**9.7. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauGB nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5.50 m als Stauraum einzuhalten.

**Erläuterung/Begründung:**

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen bleiben in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert. Entsprechend begründen sich die Festsetzungen unverändert.

**9.8. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sind zulässig. Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abteilung von

Abwasser diesen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz BauNVO Anwendungen findet.

**Erläuterung/Begründung:**

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen bleiben in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert. Entsprechend begründen sich die Festsetzungen unverändert.

**9.9. Verkehrsflächen**

Das Baugebiet wird über die Schulstraße/ K44 an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die inneren Erschließungsstraßen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und als niveaugleiche Mischverkehrsfläche in der Breite von 4,80 m ausgebaut. In Teilbereichen wird die Verkehrsfläche auf 6,00 m aufgeweitet. Die Fußwege innerhalb des Gebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

**Erläuterung/Begründung:**

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen bleiben in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert. Entsprechend begründen sich die Festsetzungen unverändert.

Zur Verbesserung der Grundstückszuschnitte werden Umfang und Verlauf der Fußwege geringfügig geändert.

**10. Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Die selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.
2. Sichtschutzmauern (Mauern über 80 cm Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen sowie in Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°- 45° zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Materialien und Farben der Dacheindeckung sind den umliegenden Gebäuden anzugleichen. Es sind anthrazitfarbene und ziegelrotfarbene Dacheindeckungen zulässig.
4. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

5. Die Vorflächen wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lageflächen genutzt werden.

6. Auf jedem Baugrundstück sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung mindesten aber 2 Stellplätzen anzulegen.

### **Erläuterung/Begründung:**

Die baugestalterischen Festsetzungen bleiben in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert. Entsprechend begründen sich die Festsetzungen unverändert.

## **11. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, gemäß Pflanzenliste zulässig.

2. Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verband von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen.

3. Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

### A) Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus-, Pyrus-, Malus spec.	Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme  
StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm

4. Die mit E1 ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß

siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen zu Retention und Ableitung temporär anfallenden Außengebietswassers heranzuziehen. Die übrigen Flächenanteile sind als Streuobstwiese in extensiver Pflege anzulegen.

5. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß wasserwirtschaftlichen Grundsätzen eine Rückhaltung durch z. B. Zisternen im Umfang von 50 l Speichervolumen je 1 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken sowie eine Nachnutzung für z.B. Gartenbewässerung empfohlen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Kanalisation zu übergeben. Aufgrund der besonderen geologischen Gegebenheiten ist ein gezieltes Speichern in Erdbecken/-mulden mit Versickerungswirkung untersagt.

6. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

**Erläuterung/Begründung:**

Die baugestalterischen Festsetzungen bleiben in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert.

**12. Flächen für die Wasserwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der im Baugebiet festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist der dort verlaufende wasserführende Graben als naturnaher Bachlauf umzugestalten.

**Erläuterung/Begründung:**

Die Festsetzungen zu den Flächen für die Wasserwirtschaft bleiben in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert.

**13. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer sowie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen**

**(§ 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB)**

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Trennsystem entwässert. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung auf öffentlichen Grünflächen (E1, E2) sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.

2. Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

4. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und den Flächen E1 und E2 sind allen Bauflächen sowie den neuen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flächen zu Grunde gelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 70 % auf die Bauflächen und zu 30% auf die neuen Verkehrsflächen.

5. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht ausreichen, um einen ökologischen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen, wird die Ausgleichsmaßnahme E3 außerhalb des Geltungsbereiches auf der Prz. Nr.: 18 auf der Gemarkung Hentern, Flur 8 festgesetzt. Auf der vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Weidefläche ist auf einer Fläche von 9670 m<sup>2</sup> die Nutzung auf eine extensive Grünlandnutzung umzustellen. Die Absicherung der durchzuführenden Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Landespflege spätestens bis zum Satzungsbeschluss.

**Erläuterung/Begründung:**

Die vorgenannten Festsetzungen bleiben in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert. Entsprechend begründen sich die Festsetzungen unverändert.

14. Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Bei Ausführung von Dächern als begrüntes Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

**Erläuterung/Begründung:**

Die vorgenannten Festsetzungen bleiben in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert.

**15. Hinweise/Empfehlungen/Nachrichtliche Übernahmen**

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB); DIN 18915 in aktueller Fassung ist zu beachten.

2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.

3. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände nach dem rheinlandpfälzischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

4. Für die Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Anlegung eines naturnahen Gewässers sind eigenständige wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 7 bzw. § 31 WHG einzuholen.

5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 4020 festzulegen.

6. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes ist drainagiert. Die Drainageleitungen können bei den Ausschachtungsarbeiten der Gebäude entfernt werden. Eventuell aus den Drainagen abfließendes Drainwasser ist der Grundstücksentwässerung anzuschließen.

7. Die Teilung eines Grundstückes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Ortsgemeinde.

8. Alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes sind mit einer Funkenflugsicherung auszustatten.

**Erläuterung/Begründung:**

Die vorgenannten Festsetzungen bleiben in Bezug zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert.

**16. Auswirkungen der Planung**

**Siedlungsentwicklung**

Die Planungen zum Baugebiet „Wolfsgalgen“ werden durch die vorliegende Änderung im Grundsatz nicht geändert. Entsprechend ergeben sich keine Änderungen die Siedlungsentwicklung Henterns betreffend; der Planbereich schließt sich an die bestehende Bebauung von Waldstraße und der Straße Ruwerblick an und ergänzt den Quartierbereich sinnvoll.

**Städtebau**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsgalgen“ (2.-4. BA werden maßgeblich in die Teiländerung des Bebauungsplans übernommen. Somit ist sichergestellt, dass die neue Bebauung sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten in den Quartierbereich einfügt.

**Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr**

Die Straßenführung innerhalb des Planbereichs wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Geändert werden in untergeordnetem Maß die ursprünglich im Planbereich geplanten Fußwege. Die geplante Bebauung und somit auch die daraus resultierenden Verkehrsmengen bleiben unverändert, so dass sich die Erschließung und die aus dem Verkehr ergebenden Belastungen (Lärm, Abgase) betreffend keine Änderungen ergeben.



## **Externe Einwirkung auf den Planbereich - Wechselwirkungen**

Auf den Planbereich wirken keine externen Sachverhalte ein.

Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Gebiets- und Quartierscharakter gewahrt. Es sind nach wie vor keine negativen Wechselwirkungen mit dem Umfeld absehbar.

## **Boden, Natur, Ökologie, Klima**

Durch die Teiländerung des Bebauungsplans ergeben sich, die Sachverhalte Boden, Natur, Ökologie und Klima betreffend, in Bezug zum bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplan keine Änderungen, da die Grundzüge der Planung unverändert sind.

## **Landschaftsbild**

Der Planbereich entwickelt sich wie in der „Urplanung“ entlang eines in südliche Richtung exponierten Hangs. Die Höhenfestsetzungen für Gebäude werden nur marginal modifiziert, so dass sich keine Änderungen der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben.

## **Zusammenfassung**

Durch die Teiländerung des Bebauungsplans „Wolfsgalgen“ (3.-4. BA) werden die Grundzüge des Bebauungsplans „Wolfsgalgen“ (2.-4. BA) nicht geändert. Entsprechend fügt sich der Planbereich nach wie vor in das städtebauliche Umfeld des Quartierbereichs ein. Durch die Planänderung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

## **17. Verzeichnisse**

### **17.1 Abbildungen**

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans " „Wolfsgalgen“ (3.-4. BA)", o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans, o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.