

BAULEITPLANUNG

Baugebiet „Hinter Kürtel“ in der Ortsgemeinde Waldweiler

Begründung

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

Bearbeitung:

M.Sc. Nathalie Kremer
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Waldweiler

Bearbeitet durch:



INGENIEURBÜRO
P & P GmbH

Hauptsitz

Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier
Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

Inhaltsverzeichnis

Aufstellungsbeschluss	3
1. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	4
2. Bestandsbeschreibung	6
3. Planungsziele und Zweck der Aufstellung	9
4. Verfahrensart	10
5. Planerische und rechtliche Vorgaben	12
5.1 Bestehender Flächennutzungsplan	12
5.2 Teiländerung des Flächennutzungsplans	13
5.3 Bedarfsnachweis	14
6. Naturschutz	15
6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
6.2 FFH Vorprüfung	15
7. Städtebauliches Konzept	17
8. Planerische Grundsätze	18
8.1 Art der baulichen Nutzung	18
8.2 Maß der baulichen Nutzung	19
8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	19
8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	19
8.2.3 Zahl der Vollgeschosse	20
8.2.4 Höhe baulicher Anlagen	20
8.3 Bauweise	22
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	22
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	23
8.6 Nebenanlagen	23
8.7 Flächen für Garagen und Carports	23
8.8 Verkehrsflächen und Erschließung	24
8.9 Führung von Versorgungsleitungen	24
8.10 Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung	25
8.11 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers	25
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
10. Entwässerung	27
11. Baugestalterische Festsetzungen	29
12. Hinweise und Empfehlungen	31
13. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit	34
14. Auswirkungen der Planung	35
15. Anlagen	37

Abbildungsverzeichnis

Abb 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“ (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).	4
Abb 2:	Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de	6
Abb 3:	Blick vom Feldwirtschaftsweg ins Plangebiet (südwestliche Blickrichtung), Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.	7
Abb 4:	Angrenzende Ortslage Waldweiler (nördliche Blickrichtung vom Feldwirtschaftsweg aus), Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.	8
Abb 5:	Angrenzende Ortslage Waldweiler (nördliche Blickrichtung vom Feldwirtschaftsweg aus), Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.	8
Abb 6:	Schematische Verfahrensübersicht des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“.	11
Abb 7:	Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Waldweiler mit Umgrenzung der geplanten Änderungsbereiche (weiß-gestrichelt) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).....	13
Abb 8:	Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Waldweiler mit Darstellung der FNP- Teiländerung im Kontext des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“ (weiß-gestrichelt) o.M. (Grundlage: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell; Bearbeitung P & P GmbH). ...	14
Abb 9:	Städtebauliches Konzept „Hinter Kürtel“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P & P GmbH).	17
Abb 10:	Tauf- und Firsthöhe	21
Abb 11:	Übersichtslageplan Entwässerungskonzept „Hinter Kürtel“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P&P GmbH).	28

Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Waldweiler profitiert wie die gesamte Verbandsgemeinde Saarburg-Kell von der geringen Entfernung zum Mittelzentrum Saarburg, zum Oberzentrum Trier sowie zum Wirtschaftsstandort Luxemburg. Durch diese Nähe entstehen positive Wanderungsgewinne für die Ortsgemeinde, welche sich in einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland widerspiegeln. Zusätzlich ist die gesamte Region ein touristisch breit aufgestellter Standort mit positiven Nebeneffekten, auch im Wohnungsmarkt. Waldweiler ist ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland sowohl seitens der Bürger als auch seitens potenzieller Neubürger der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Waldweiler hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 15.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“ gefasst. In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper von Waldweiler wird in dessen südwestlichem Bereich ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert. Der Planbereich ist ca. 2,3 ha groß.

Das Bauleitplanverfahren wurde gem. dem ehemaligen § 13 b BauGB begonnen. Auf Grundlage des § 13 b und des folgenden § 215a BauGB konnte das Verfahren nicht abgeschlossen werden. Entsprechend erfolgt die Entwicklung des Bebauungsplans nunmehr im sogenannten Regelverfahren gem. BauGB.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Waldweiler gedeckt und der bestehende mittelfristige Bedarf bereitgestellt.

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

1. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Waldweiler und umfasst folgende Flurstücke:

Flur: 2

Flurstücke: 77/1 (TF), 71/1 (TF), 68/1 (TF), 64/1 (TF), 27/1, 23/4 (TF), 1180/23 (TF), 1181/23 (TF), 30/1 (TF), 1194/28, 1193/28.

(TF = Teilfläche).

Flurstücke: 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2,3 ha überplant.



Abb 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“ (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

Norden: durch den Siedlungskörper von Waldweiler,

Osten: durch den Siedlungskörper von Waldweiler sowie einen bestehenden Feldwirtschaftsweg,

Süden: durch die Feldflur,

Westen: durch die Feldflur.

2. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“ grenzt südwestlich an die bestehende Ortslage Waldweiler. Das geplante Gebiet befindet sich südlich der „Manderner Straße“ am Ortsausgang in Fahrtrichtung Mandern in direkter Lage neben dem Friedhofs Waldweiler.

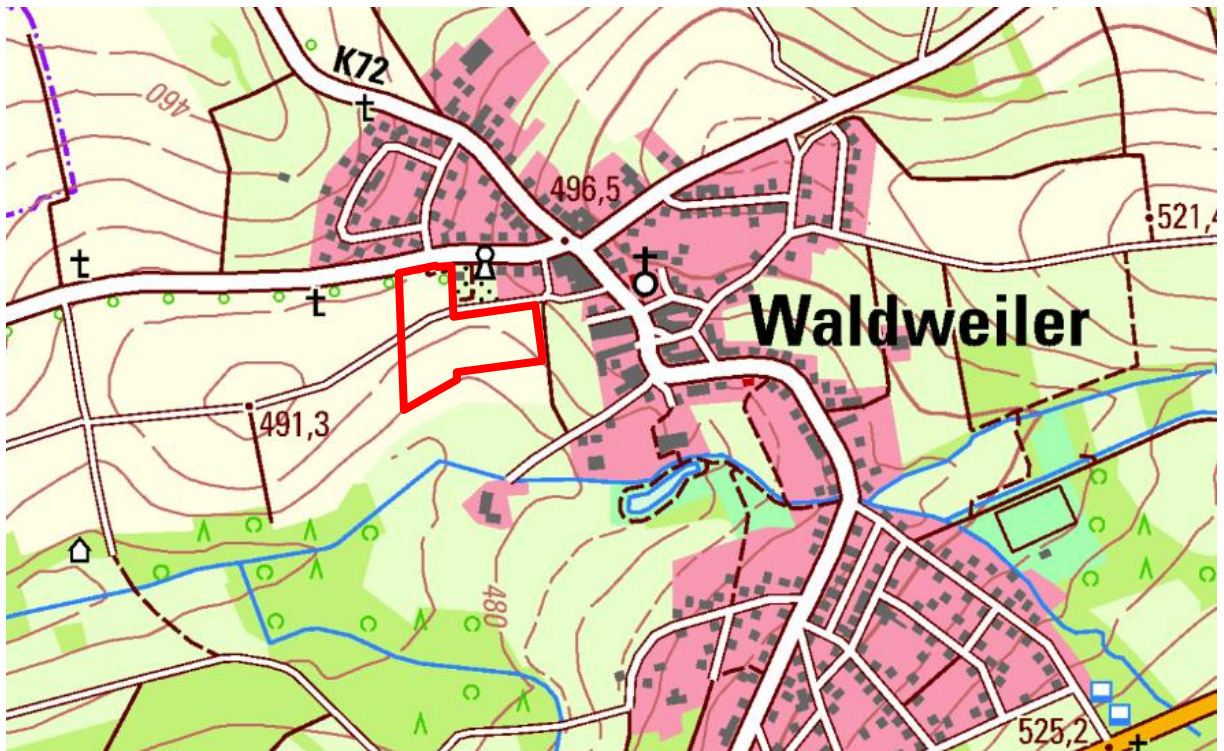


Abb 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt das Plangebiet südlich an die bestehenden Bebauung von Waldweiler unterhalb der Manderner Straße an. Die Verkehrsanbindung an die Ortslage erfolgt über die gleiche Straße (Kreissraße, K68), am Ortsausgang in Fahrtrichtung Mandern westlich des Friedhofes. Die Topographie des Planbereichs weist ein leicht abfallendes Geländeprofil Richtung Süden auf.

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Planbereich wird derzeit als Acker/ Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt - landschaftsästhetische wirksame Strukturen oder naturschutzfachlich bedeutsame Biotoptypen fehlen in diesem Bereich. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Streuobstwiese, welche jedoch zum größten Teil erhalten bleibt und die Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches fließt der Burkelsbach durch das Gebiet. Dessen Ufer als §30 Biotop ausgewiesen ist (Gewässerbegleitender feuchter Saum bzw. linienhaf. Hochstaudenflur). Dieser Teil des Gebietes ist von den Planungen nicht betroffen, wodurch es keine Auswirkungen auf das Biotop geben wird.

Das Neubaugebiet liegt im südlichen Bereich zum Teil im FFH-Gebiet mit der Bezeichnung Ruwer und Seitentäler. Hier wird auf die FFH-Vorpürfung verwiesen.

Die Bodensituation betreffend, handelt es sich augenscheinlich um gewachsenen Boden.



Abb 3: Blick vom Feldwirtschaftsweg ins Plangebiet (südwestliche Blickrichtung), Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.



Abb 4: Angrenzende Ortslage Waldweiler (nördliche Blickrichtung vom Feldwirtschaftsweg aus), Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.



Abb 5: Angrenzende Ortslage Waldweiler (nördliche Blickrichtung vom Feldwirtschaftsweg aus), Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.

3. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Die Ortsgemeinde Waldweiler liegt in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell und gehört zum Verantwortungsraum der Planungsgemeinschaft Region Trier.

Durch die unmittelbare Nähe zum Mittelzentrum Saarburg, dem Oberzentrum Trier und dem Wirtschaftsstandort Luxemburg verzeichnet die Ortsgemeinde, wie andere Gemeinden der Verbandsgemeinde, eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland.

Die Ortsgemeinde verfügt in der Ortslage nur über eine sehr geringe Zahl von unbebauten Baugrundstücken, die dem Immobilienmarkt mitunter nicht zu Verfügung stehen.

Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Ortsgemeinde zur Entwicklung des Baugebietes „Hinter Kürtel“ entschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“ wird die örtliche wie überörtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt und ein allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an die angrenzende örtliche Siedlungsstruktur entwickelt.

4. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Hinter Kürtel“ wurde im Jahr 2022 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Allerdings erging am 18.07.2023 ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, welches feststellte, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13b BauGB im Außenbereich gegen Europarecht verstößt.

Als Reaktion seitens des Gesetzgebers erfolgte daraufhin eine Änderung des BauGB mit Einführung eines neuen § 215a BauGB, der eine „Reparaturvorschrift“ für den aufgehobenen § 13b BauGB darstellt. Diese Vorschrift ermöglicht es, laufende Planverfahren, die gemäß § 13b BauGB begonnen wurden, geordnet abzuschließen.

Auf Grund der Betroffenheit des FFH-Gebietes 6306-301 „Ruwer und Seitentäler“ durch die Planung konnte diese unter Anwendung des § 215a BauGB nicht abgeschlossen werden.

Entsprechend wird der Bebauungsplan nunmehr im sogenannten „klassischen“ Regelverfahren gem. BauGB entwickelt. d.h. die Information bzw. Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgt in zwei Stufen, einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB („Offenlegung“). In schematischer Form ist nachstehend der Verfahrensablauf dargestellt. Die Darstellung illustriert die prinzipielle Vorgehensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans.

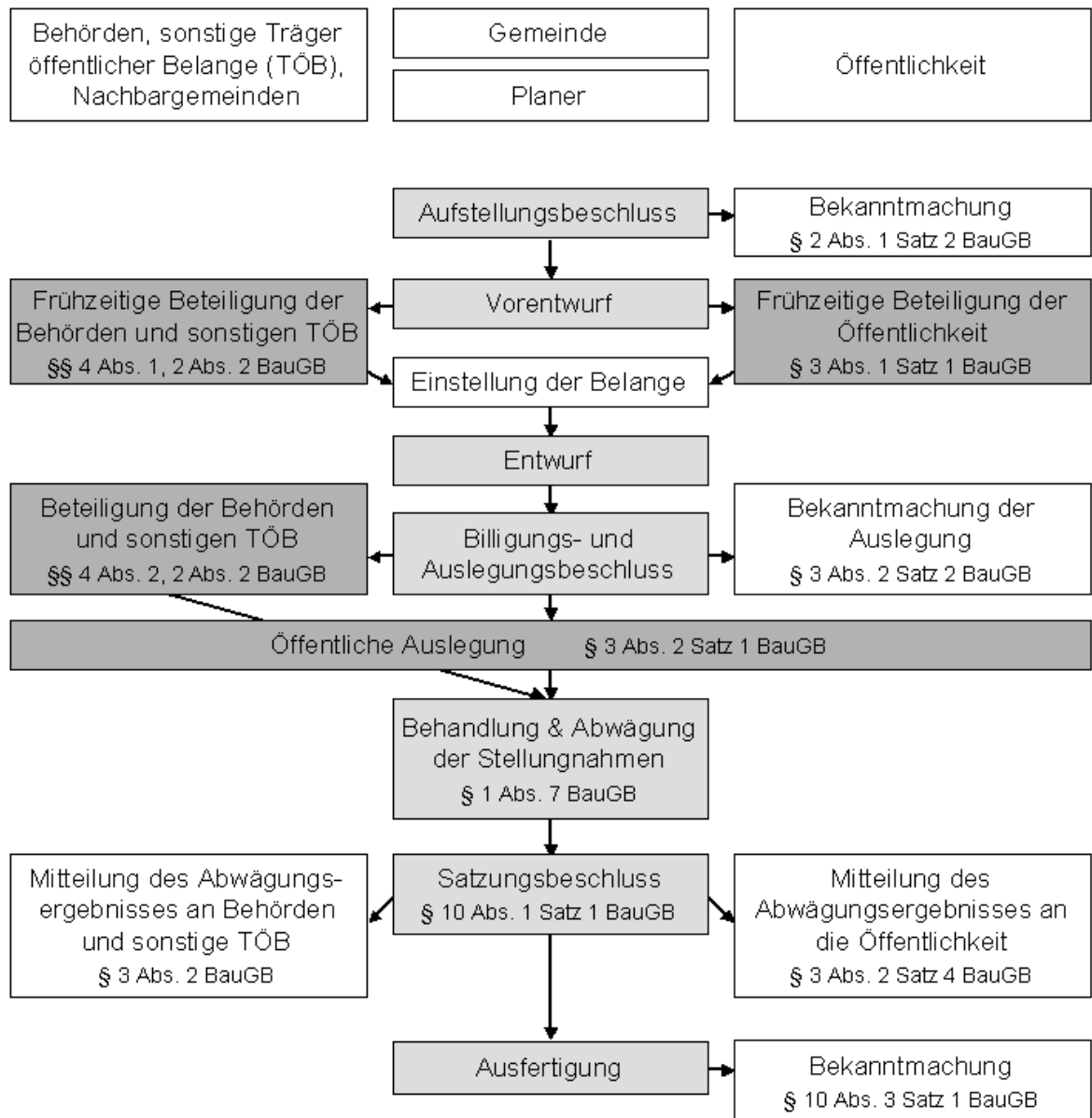


Abb 6: Schematische Verfahrensübersicht des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

5. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Waldweiler 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.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde Waldweiler zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Waldweiler entwickelt werden kann.

5.1 Bestehender Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Waldweiler ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“ die Festsetzung „Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente/ mit höherem Anteil naturnaher Elemente“ getroffen; Wohnbauflächen sind nicht ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB Rechnung zu tragen erfolgt ein sogenannter Flächentausch innerhalb der Ortsgemeinde; damit können im Bereich „Hinter Kürtel“ Wohnbauflächen dargestellt werden.

Die „Tauschflächen“ sind in der nachstehenden Abbildung rot bzw. grün umrandet.

Dabei werden Mischgebietsflächen in einer Größenordnung von ca. 3,05 ha in 1,52 ha Wohnbauflächen (Umwandlungsfaktor 0,5) umgewandelt und getauscht.

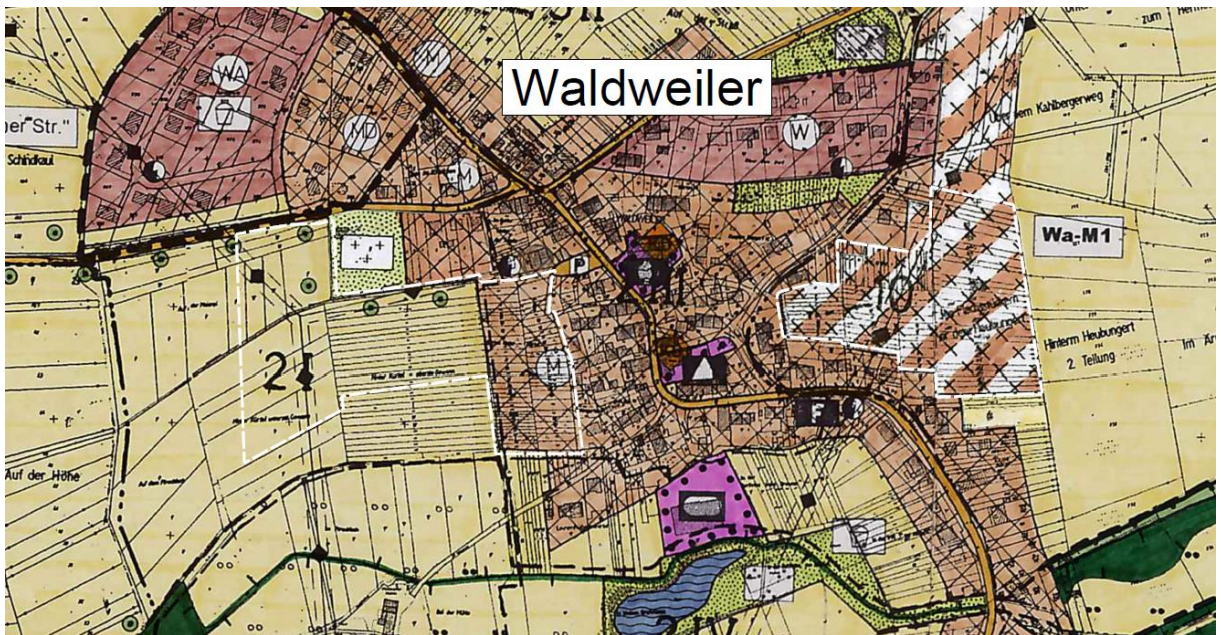


Abb 7: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Waldweiler mit Umgrenzung der geplanten Änderungsbereiche (weiß-gestrichelt) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

5.2 Teiländerung des Flächennutzungsplans

Um das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen erfolgen innerhalb der Ortsgemeinde Waldweiler folgende Flächentausche und Umwandlungen.

- **Gemischte Bauflächen (M) in Wohnbauflächen(W):**

M, Größe 0,90 ha (östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend) - Änderung in WA, Größe 0,45 ha (Faktor 0,5) >>> Verlagerung in den Bereich „Hinter Kürtel“.

M, Größe 2,15 ha (östliche Ortslage) Änderung in WA, Größe 1,075 ha (Faktor 0,5) >>> Verlagerung in den Bereich „Hinter Kürtel“.

D.h. summierend werden 3,05 ha gemischte Bauflächen in rd.1,52 ha Wohnbaufläche gewandelt.

- **Gemischte Bauflächen (M) in Flächen für Acker, Grünland oder Sonderkulturen**

Die in Abb 7 dargestellten gemischten Bauflächen in einer Größe von ca. 3,05 ha werden in Flächen für Acker, Grünland oder Sonderkulturen umgewandelt.

Die geänderte Fassung des Flächennutzungsplans sieht entsprechend die nachstehenden Flächenvorsorgen vor.

- **Sonstiges**

Ergänzend zu den vorstehend ausgeführten Änderungen werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft in die Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

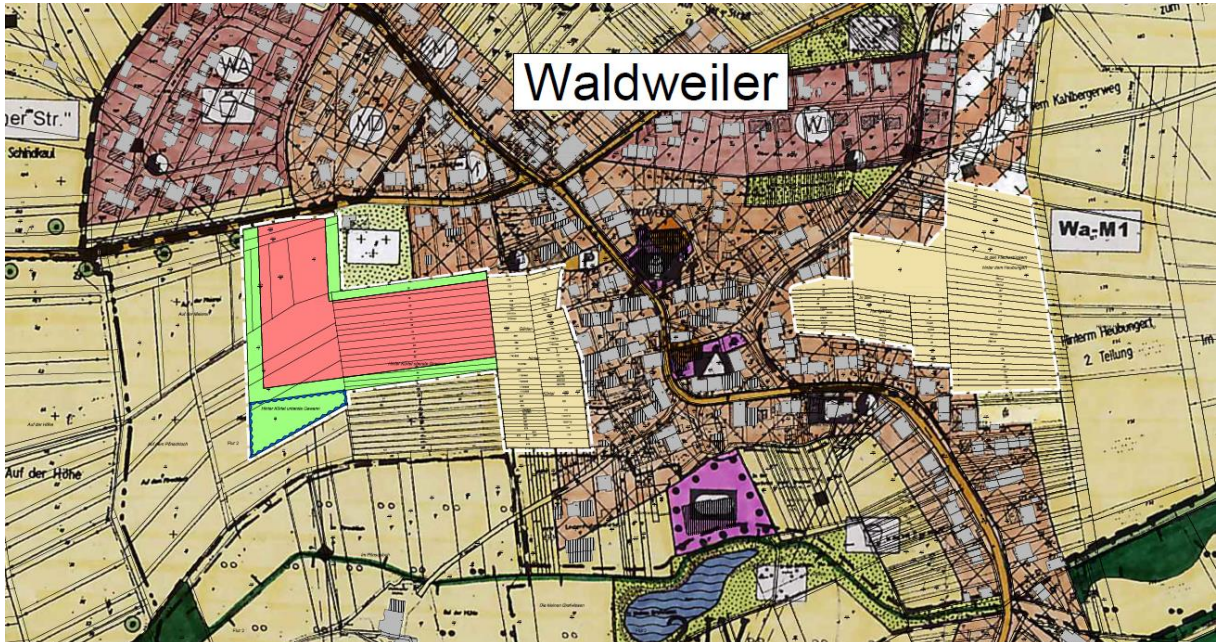


Abb 8: Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Waldweiler mit Darstellung der FNP-Teiländerung im Kontext des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“ (weiß-gestrichelt) o.M. (Grundlage: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell; Bearbeitung P & P GmbH).

5.3 Bedarfsnachweis

Die derzeit un bebauten Grundstücke im Bereich der Ortslage stehen auf Grund eigentümerspezifischer Sachverhalte für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung oftmals nicht zu Verfügung und können auf Grund von Eigentumsrechten auch nicht verfügbar gemacht werden. Baureife Flächenreserven sind ausgeschöpft. Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung des Ortes und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Gemeinde vermittelbaren Grundstücken benötigt. In Waldweiler gibt es eine Vielzahl von Grundstücksanfragen. Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ kompletten Belegung des Baugebiets auszugehen. Der vorgenannten Nachfrage hat die Ortsgemeinde im Flächennutzungsplan Rechnung getragen; durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgt eine innerörtliche Umverteilung. Die Dimensionierung des Baugebietes „Hinter Kürtel“ (ca. 1,2 ha Wohnbaufläche) ist als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

6. Naturschutz

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft, wie durch das Vorhaben verursacht, sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Im Rahmen des Vorhabens wird ein Umweltbericht erstellt, der ein integraler Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht umfasst eine umfassende Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie eine detaillierte Erläuterung der Auswirkungen des Vorhabens darauf. Des Weiteren werden im Umweltbericht geeignete Maßnahmen beschrieben, die darauf abzielen, Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht vermerkt. Unter Anwendung der Ökokonto-Verordnung Rheinland-Pfalz erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs. Dabei wird der erforderliche Kompensationsbedarf berechnet und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

6.2 FFH Vorprüfung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich des FFH-Gebietes 6306-301 „Ruwer und Seitentäler“, weshalb gem. Artikel 6 der FFH-RL sowie § 34 ff. BNatSchG zu überprüfen ist, ob das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile dieses Natura 2000-Gebietes führen kann.

Entsprechend wurde als erster Schritt eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (siehe Anlage 1). Diese dient dazu, die Notwendigkeit zur Durchführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung zu klären. Mithilfe der Vorprüfung soll der Bearbeitungsaufwand für möglicherweise oder absehbar unproblematische Vorhaben minimiert werden, indem die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung anhand einzelner grundlegenden Parameter abgeschätzt wird.

Die Betroffenheit resultiert aus der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der unmittelbar an die Grenze des Schutzgebiets anschließt.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf temporäre Störungen durch Baufahrzeuge und -maschinen während der Bauzeit, die in das FFH-Gebiet hineinreichen können.

Anlagebedingte Wirkungen umfassen im Wesentlichen die Versiegelung von Boden und die Veränderung des Landschaftsbildes. Die Versiegelung des Bodens wird vorrangig außerhalb des FFH-Gebiets erfolgen, da der südliche Teil des Geltungsbereichs als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

Nennenswerte betriebsbedingte Wirkungen sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht verbunden. Die nächtlichen Lichtemissionen durch PKW und Wohnbebauung werden durch randliche Eingrünungen abgeschwächt. Unabhängig davon wurden im Rahmen der durchgeführten Kartierungen keine lichtempfindlichen Fledermaus-Flugkorridore oder wertvolle Jagdräume identifiziert.

Auf die Durchführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Ruwer und Seitentäler“ (FFH-6306-301) kann aus gutachterlicher Sicht verzichtet werden. Weite Teile der betroffenen Schutzgebietskulisse können in ihrer derzeitigen Gestalt erhalten bleiben (Festsetzung als öffentliche Grünfläche), die Inanspruchnahme des übrigen Teilbereichs ist aufgrund der geringen Fläche (5.100 m²) nicht dazu geeignet, relevante Wirkungen auf die Schutz- u. Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu entfalten.

7. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter Kürtel“ die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit maßgeblicher Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Es werden ca. 23 Baugrundstücke für eine klassische Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern bzw. Doppelhäusern geschaffen, was bis zu ca. 46 Wohneinheiten entspricht.

Die Verkehrsanbindung des Planbereichs erfolgt über die „Manderner Straße“ (Kreisstraße K68). Die interne Erschließung erfolgt durch die Planstraßen A und B.



Abb 9: Städtebauliches Konzept „Hinter Kürtel“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P & P GmbH).

8. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen wie Anpflanzen von Gehölzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ definiert. Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Allgemein zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Entwicklung des Planbereichs zu erreichen und die Wohnfunktion zu stärken, sind die obenstehenden Nutzungsarten zulässig. Die Nutzungsarten entsprechend dem vom städtebaulichen Bestand des Umfeldes initiierten Gebietscharakter

Zur Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung und um eine Zersplitterung des Plangebiets zu verhindern, sind weiterhin die oben benannten Nutzungsarten nicht zulässig. Diese Nutzungsarten gehen in der Regel mit erhöhten Emissionen und einem erhöhten Flächenverbrauch einher, was der Entwicklung der Wohnfunktion entgegensteht.

Durch den Ausschluss entstehen somit keine erhöhten Emissionen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowie kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der angestrebte ländliche Wohncharakter des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der festgesetzte Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern.

Die Festsetzungen dienen der Erzielung des gewünschten, offenen Gebietscharakters sowie der Begrenzung des Gebäudevolumens.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Obergrenze für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Festsetzung der GRZ hat ihre Bedeutung vor allem unter dem verstärkt zu berücksichtigender Belang des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 5 BauGB.

8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Begründung GRZ/ GFZ:

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Planbereich auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine Einpassung der geplanten Neubebauung in die ortstypische Struktur erreicht und einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch maßstabslose Baukörper entgegengewirkt. In Verbindung mit den nachstehend beschriebenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden eine klare Definition der Kubatur von Gebäuden und eine städtebauliche Einpassung des Planbereichs in den Siedlungskörper erzielt.

8.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern getroffen. Die Höhenangaben beziehen sich auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt.

Höhenbezugspunkt

- Unterer Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH) ist die Achse der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte

(Senkrechte auf der Straßenachse). Die jeweilige Höhe ist durch Interpolation zwischen den dargestellten Höhenangaben zu ermitteln.

- Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, gibt es zwei Bezugspunkte. Hier gilt der höher gelegene Punkt als Höhenbezugspunkt.
- Bei Grundstücken, die nicht in Gänze an Erschließungsstraßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt (mit Angabe der jeweiligen Grundstücksnummer und Angabe der Höhe in Meter (m) über NHN (Normalhöhennull)).

Höhenfestsetzungen

Geneigte Dächer:

- Maximal zulässige Traufhöhe TH 6,5m (Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut).
- Maximal zulässige Firsthöhe FH 9,5m (Oberste Gebäudekante).

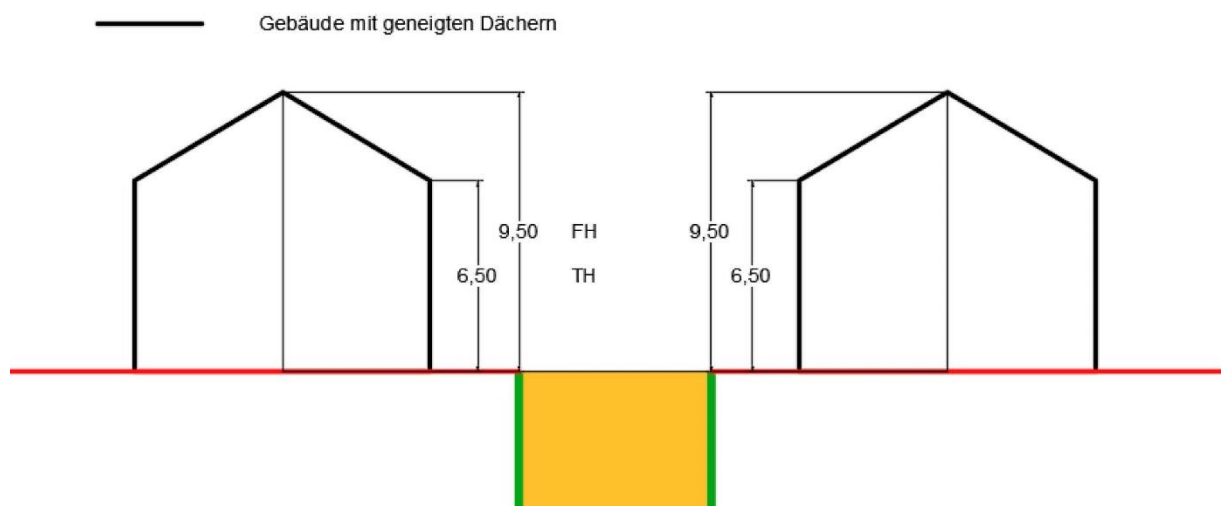


Abb 10: Trauf- und Firsthöhe

Begründung:

Zur klaren Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe erforderlich. Durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen bei geneigten Dächern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante.

Neben der Definition der Gebäudehöhen ist auch die Definition von deren Bezugshöhen erforderlich. Diese erfolgt wie vorstehend beschrieben.

8.3 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplans ist die Bauweise als **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den Anforderungen einer zeitgemäßen Bauweise im ländlichen Raum und gewährleistet gleichzeitig die Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung.

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen in Waldweiler und den bestehenden Nachfragen Rechnung und dient somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Gesamtgrundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Begründung:

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

- Höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus.
- Höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

Begründung:

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert.

Durch die Regulierung der Wohnungszahl wird zudem im Gebiet das entstehende Verkehrsaufkommen begrenzt.

8.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, 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 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Nebenanlagen sind von ihrer Raumwirkung untergeordnet und werden entsprechend auf den gesamten Baugrundstücken zugelassen.

8.7 Flächen für Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen (St/Ga).

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Begründung:

Durch die Festsetzungen zur Lage der Garagen und Carports wird gewährleistet, dass der Bereich der Hausvorflächen (3m-Abstandsbereich zur Straße) von Garagenbauten freigehalten wird und der angestrebte offene Charakter des Siedlungsbereichs erhalten bleibt.

Die Festsetzung des Stauraums dient dazu, den Verkehrsfluss innerhalb des Gebiets nicht durch auf die Straße ragende Kraftfahrzeugteile zu behindern.

8.8 Verkehrsflächen und Erschließung

Zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Planstraßen A bis B (Anbindung an die Ortslage und innere Erschließungsstraßen).
- Gebietsinterner Fußweg, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg.
- Gebietsinterner Wartungsweg, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wartungsweg (WW).
- Gebietsinterner Feldwirtschaftsweg, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldwirtschaftsweg (FWW).

Die Lage der Planstraßen und Verkehrsflächen ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Begründung:

Die Planstraße A bis B dienen der verkehrlichen Anbindung an die Ortslage sowie der internen Erschließung des Baugebietes.

Durch die Entwicklung des ausgewiesenen Fußwegs wird die fußläufige Vernetzung des Planbereichs verbessert und der Planbereich an die Ortslage angeschlossen. Durch den Wartungsweg wird die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens gewährleistet. Durch den ausgewiesenen Feldwirtschaftsweg wird die Zufahrt zur Feldflur gesichert.

8.9 Führung von Versorgungsleitungen

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation, Strom, Breitbandanschluss und Ähnlichem sind unterirdisch in den öffentlichen Flächen zu verlegen.

Begründung:

Zur Sicherung des Zugangs zu Leitungen werden diese grundsätzlich im Bereich von öffentlichen Flächen verlegt.

8.10 Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses werden im südlichen Planbereich Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Begründung:

Die ausgewiesenen Flächen begründen sich in den entwässerungstechnischen Erfordernissen der Entwässerung des Plangebietes „Hinter Kürtel“.

8.11 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 3,00 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Begründung:

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist es zur Anlegung des Straßenkörpers mitunter erforderlich, dass notwendige Böschungen auf angrenzenden privaten Grundstücken zum Liegen kommen und sich Rückenstützen der Verkehrsflächen auf Privatgrund erstrecken. Aus diesem Grund werden die oben beschriebenen Festsetzungen zu den „Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ getroffen.

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

Bepflanzung der Baugrundstücke

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Je angefangene 500 m² nicht überbaubarer privater Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten.

V2 - Bauzeitenregelung: Maßnahmen zur Baufeldräumung und Gehölzrodung sind zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.

Kompensationsmaßnahmen

E1 - Entwicklung strukturreicher Grünanlagen durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubsträucher und -bäume.

E2 - (extern) Entwicklung eines standortgerechten Erlen-Ufersaumes entlang des Mühlscheiderbaches durch Entfichtung eines 5-m breiten Streifens beiderseits des Baches und Pflanzung standortgerechter Gehölze.

Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (V3).

10. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes „Hinter Kürtel“ betreffend, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Entwässerungssystem

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird zentral in einem Regerückhaltebecken gesammelt und über einen Notüberlauf in den Burkelsbach eingeleitet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in das Ortskanalnetz abgeleitet.

Wasserrechtliche Genehmigung

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bei der SGD Nord einzuholen.

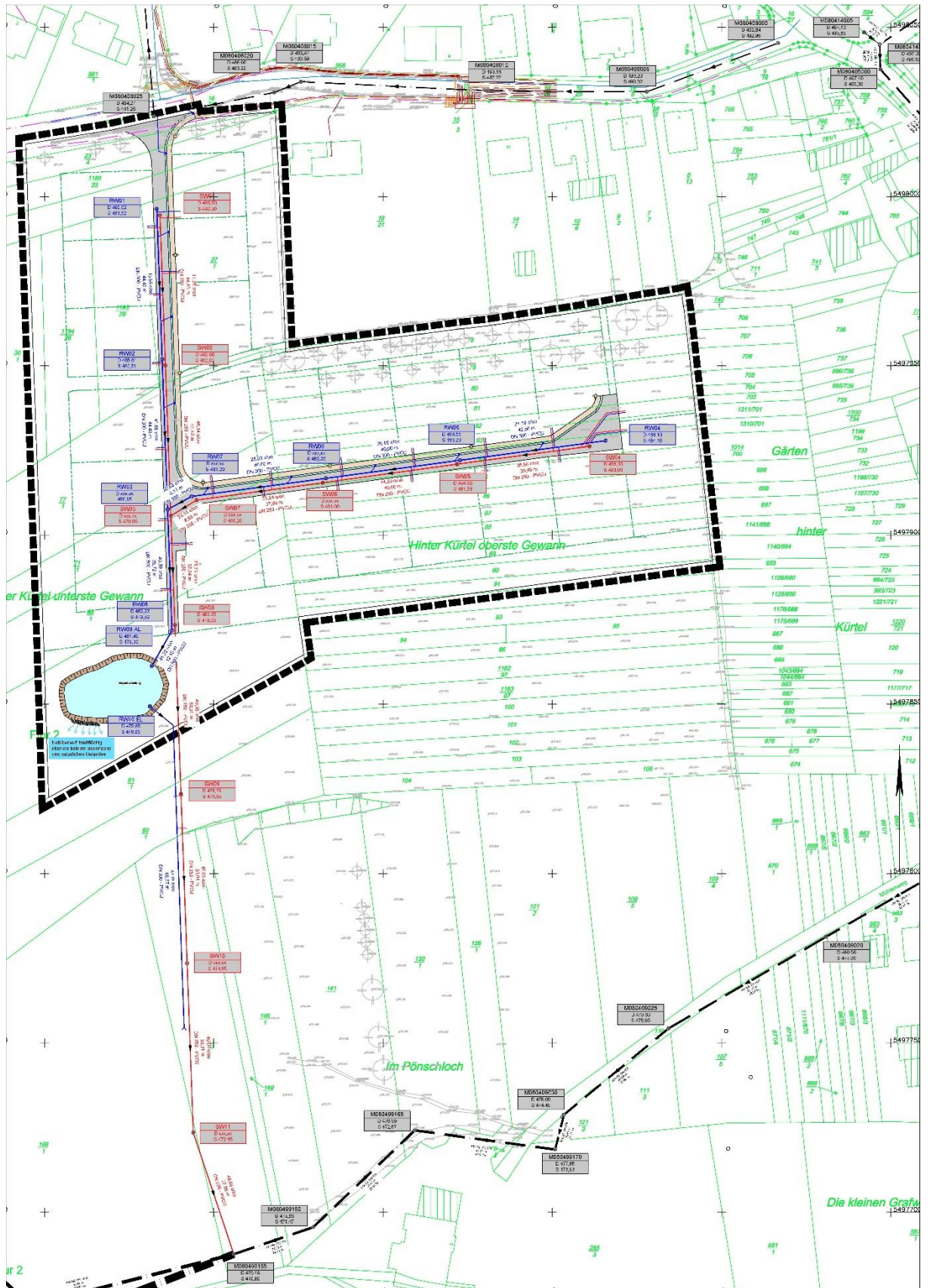


Abb 11: Übersichtslageplan Entwässerungskonzept „Hinter Kürtel“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P&P GmbH).

11. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bauweise werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckung) und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Waldweiler vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 88 LBauO. Folgende gestalterischen Festsetzungen werden getroffen:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachformen

Zulässig sind:

- Satteldächer
- Walmdächer
- Krüppelwalmdächer
- Versetzte Pultdächer
- Zeltdächer

mit einer Dachneigung von 25° bis 45°.

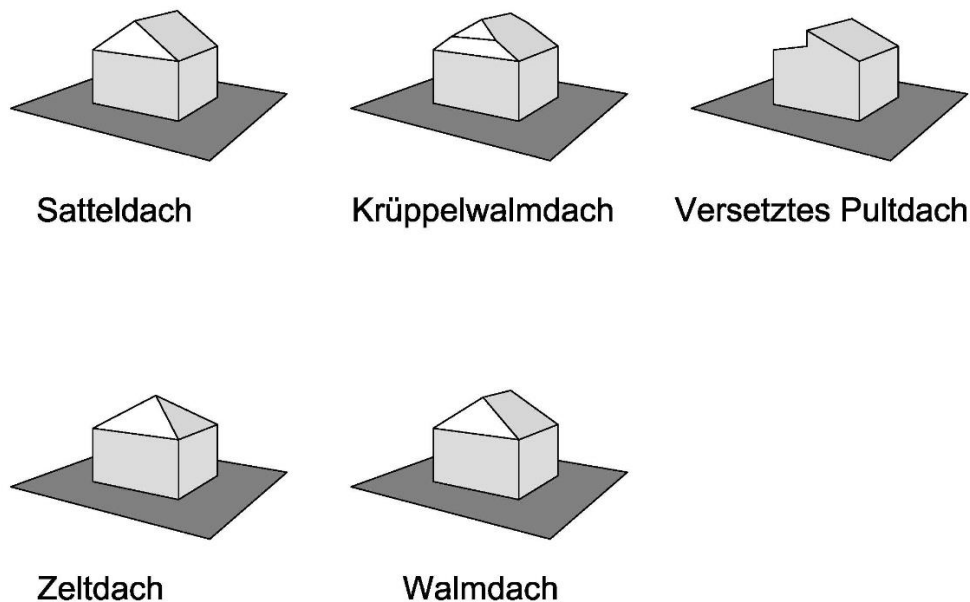


Abb. 1: Zulässige Dachformen

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung von geeigneten Dächern (Hauptgebäude) sind zulässig Dacheindeckungsmaterialien in den Farbspektren rot, grau und schwarz.

1.3 Dachaufbauten und Dachgauben

Dachaufbauten sind nur als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben zulässig. Dabei sind die Dachgauben an einem Gebäude gleichartig in Form, Konstruktion und Ausbildung zu gestalten. Der Mindestabstand der Gauben vom Giebel (Außenwand aufgehendes Außenmauerwerk) beträgt mind. 1,5m. Bei der Addition der Gaubenlängen ist darauf zu achten, dass die Summe der Gaubenlängen max. 1/3 der Firstlänge einer Gebäudeseite beträgt. Die Anforderungen gelten analog für die Gestaltung von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern.

Begründung:

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bauweise werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckung) und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Waldweiler vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 88 LBauO.

2. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge

Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Begründung:

Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum führt mitunter zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses und zur Sicherstellung ausreichender Parkflächen auf den Baugrundstücken wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

3. Einfriedung von Grundstücken

Entlang der Straßenbegrenzungslinien ist für Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,0m zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung der bezeichneten maximalen Höhe von Einfriedungen wird gewährleistet, dass der durch die offene Bauweise gewünschte Gebietscharakter im Straßenraum erhalten bleibt und nicht durch überhöhte „geschlossene“ Einfriedungen beeinträchtigt wird

Zusammenfassung:

Durch die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen aus dem städtebaulichen Kontext, wird im Planbereich eine der Quartierstruktur entsprechende Bebauung entwickelt, die sich städtebaulich in den Ortsbereich ein- und an den Ortskern anfügt.

12. Hinweise und Empfehlungen

Nutzung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Grundstücksbepflanzung

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere nachfolgende Arten vorgeschlagen.

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Lokale Apfel- und Birnensorten	

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangula alnus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 16/18

Heister, 2-3xv, mind 200-250

Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10

Sträucher: 2-3xv, > 60/100

Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Baugrunduntersuchung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 18915) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass spezifische Bodenuntersuchungen insbesondere in Bezug auf mögliche Wasseradern durch die Bauherren selbst durchzuführen sind. Die Gemeinde übernimmt dahingehend keine Haftung.

Einweisung

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Oberboden

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.

Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Geruchliche und visuelle Auffälligkeiten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

Rodungen

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.

Solarenergie

Die Nutzung von Solarenergie wird empfohlen

13. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,28 ha. Die Planung sieht vor die Entwicklung von ca. 1,52 ha als Wohnbauflächen, davon sind bei einer GRZ von 0,4 ca. 6.080 m² überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO.

Die neuen Verkehrsflächen (Planstraßen, Wartungsweg, Feldwirtschaftsweg) umfassen ca. 2.235 m².

Die gesonderten Flächen für die Wasserwirtschaft belaufen sich auf ca. 2.085 m².

14. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „Hinter Kürtel“ entwickelt sich südwestlich der Ortslage von Waldweiler.

Der Bereich grenzt an die Manderner Straße und wird über diese verkehrlich angebunden.

Durch die Entwicklung des Bereichs erfolgt entsprechend der Schaffung einer funktionalen (Wohnen) und städtebaulichen Siedlungserweiterung mit Ortslagenanbindung. Die geplanten Strukturen tragen in Umfang und Dimensionierung dem unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper Rechnung.

Verfügbare Baulandreserven bestehen innerhalb der Ortslage Waldweilers nur in sehr geringer Zahl und stehen dem Immobilienmarkt mitunter nicht zu Verfügung; entsprechend wird durch die Entwicklung des Baugebietes ein wichtiger Beitrag dafür geleistet, dass junge (ortsansässige) Bürger in der Gemeinde verbleiben können und neue Bürger sich in der Gemeinde niederlassen können.

Die Entwicklung des Planbereichs trägt entsprechend sowohl zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Waldweiler als auch zur Regionalentwicklung bei.

Städtebau

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzelhäusern und Doppelhäusern ermöglicht. Durch die Begrenzung der Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe) wird eine den örtlichen Strukturen entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt. Resultierend aus der Zahl der Baugrundstücke kann die zukünftige Einwohnerzahl des Baugebietes überschlägig mit ca. 50-60 Einwohner beziffert werden. Was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „Hinter Kürtel“ um ein Baugebiet, das sich im Maßstab des Quartierbereichs entwickelt und entsprechend städtebaulich anpasst.

Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und sinnvoll entwickelt

Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Planbereichs an die Ortslage Waldweiler erfolgt über die bestehende Manderner Straße (Kreisstraße).

Dimensionierung und Fahrradien der neuen Straßen im Planbereich sind so festgelegt, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW (Müllfahrzeug) grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der

Breitendimensionierung der Verkehrsflächen, der Abschnittslängen der jeweiligen Fahrbahnteilbereiche, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrgeschwindigkeiten in einem Bereich unter der zulässigen innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit entwickeln werden.

Die Auswirkungen der Planung in Form von Verkehrslärm und Abgasen im Planbereich sowie auf sein Umfeld können aufgrund der Lage, des Umfangs der geplanten Bebauung sowie den daraus resultierenden Verkehrsmengen, unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen, als nicht erheblich eingestuft werden.

Den ruhenden Verkehr betreffend, wird durch die Festsetzungen von mindestens 2,0 Stellplätze/ Wohnung sichergestellt, dass hinsichtlich dieser Thematik keine Verlagerung bzw. Einwirkung auf das Umfeld des Planbereichs erfolgt. Auf den Baugrundstücken wird durch diese Festsetzung eine ausreichende Parkplatzzahl sichergestellt.

Boden, Natur, Ökologie, Klima

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Aufgrund der Lage des Planbereichs und des offenen Charakters der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Es ist von keiner maßgeblichen Erwärmungswirkung bzw. Störung der Kaltluftbildung durch die Bebauung auszugehen.

Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sich an einem leichten Südhang, südwestlich an die Ortslage von Waldweiler angrenzend. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Gebäudehöhen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

Der Planbereich schließt zudem in seiner gesamten West-Ost-Erstreckung direkt an die (nördlich) bestehende Ortslage an, so dass die „Entwicklung in die offene Landschaft“ als gering zu bewerten ist und das Siedlungsbild Waldweilers nur gering geändert wird.

Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Hinter Kürtel“ stellt eine sinnvolle Erweiterung der Ortslage unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Negative Auswirkungen sind allenfalls von geringem Maß bzw. werden ausgeglichen.

15. Anlagen

Anlage 1:

Ingenieurbüro P & P GmbH: Ortsgemeinde Waldweiler, FFH-Vorprüfung DE-6306-301 zum Bebauungsplan „Hinter Kürtel“, Wadern, Oktober 2025.

Anlage 2:

Ingenieurbüro P & P GmbH: Ortsgemeinde Waldweiler, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hinter Kürtel“, Wadern, Oktober 2025.