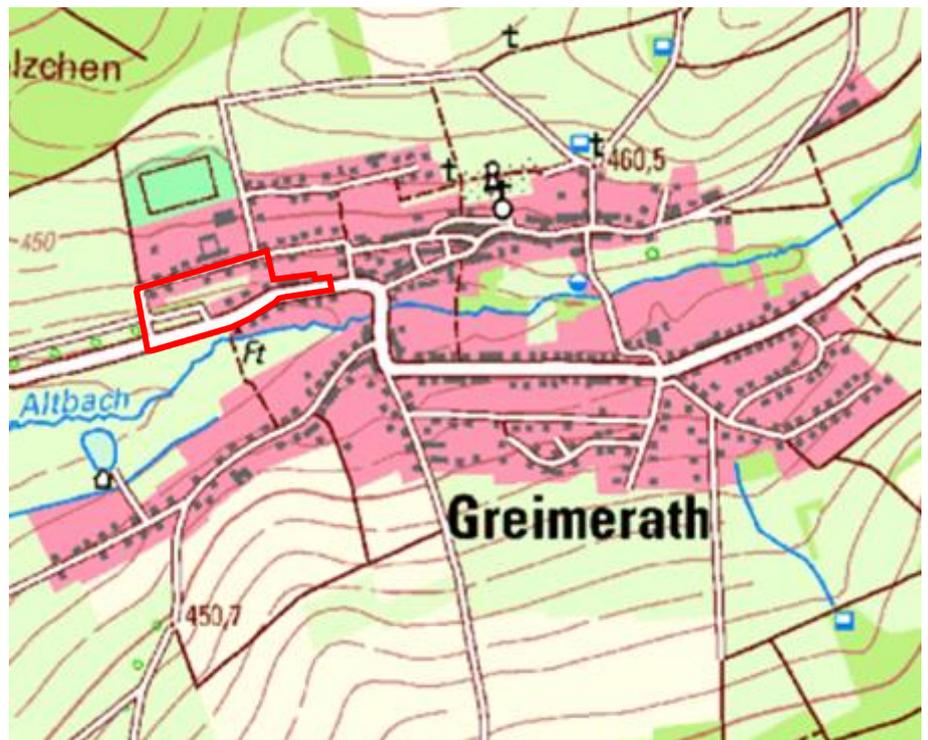


# Begründung zum Bebauungsplan „Im halben Morgen – 2. Änderung“

Übersichtskarte



Auftraggeber

Ortsgemeinde Greimerath

Bearbeitung

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

**INGENIEURBÜRO  
PAULUS & PARTNER**

Hauptsitz  
Im Gewerbepark 5  
66687 Wadern  
Tel. +49 6871 90280  
Fax +49 6871 902830

Büroniederlassungen  
Am Dreiländerck 9  
66708 Pöhl  
Tel. +49 6867 960800  
Fax +49 6867 9610330

Kochstraße 13  
54290 Trier  
Tel. +49 651 97609810  
Fax +49 651 97609815  
www.paulus-partner.de  
info@paulus-partner.de

Ingenieur: P & P GmbH  
Geschäftsführer:  
Edgar Mohsmann  
DB - 141 770



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

Datum

Juli 2021 - Ausfertigung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Aufstellungsbeschluss</b>	<b>4</b>
<b>2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3. Bestehender Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
<b>5. Planungsziel und Zweck der Aufstellung</b>	<b>8</b>
<b>6. Verfahrensart</b>	<b>9</b>
<b>7. Planerische und rechtliche Vorgaben</b>	<b>9</b>
<b>8. Natur- und Artenschutz</b>	<b>11</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung	11
9.2 Maß der baulichen Nutzung	12
9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
9.4 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	16
9.5 Flächen für Stellplätze und Garagen	17
9.6 Flächen für Nebenanlagen	17
9.7 Verkehrsflächen	17
<b>10. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>18</b>
<b>11. Entwässerung und Wasserwirtschaft</b>	<b>19</b>
<b>12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>20</b>
<b>13. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke</b>	<b>21</b>
<b>14. Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>21</b>
<b>15. Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im halben Morgen - 2. Änderung" (rote Linie), o.M.	5
Abbildung 2: Bestehender Bebauungsplan "Im halben Morgen" mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Linie), o.M. (Quelle: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell).	6
Abbildung 3: Auszug Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), o.M.(Quelle der Kartengrundlage: Geoportal Rheinland-Pfalz).	7
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Ortsgemeinde Greimerath, (geplante) Wohnbaufläche (rot-weiß gestreift), Allgemeines Wohngebiet (WA, rot), Geltungsbereich Bebauungsplan "Im halben Morgen - 2. Änderung" (rote Linie), o.M. (Quelle der Abbildungsgrundlage: VG Saarburg-Kell)	10
Abbildung 5: Schematische Darstellung maximale Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern.	14
Abbildung 6: Schematische Darstellung maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern.	14
Abbildung 7: Höhenbezugspunkte (grün) entlang der Schulstraße.	15
Abbildung 8: Höhenbezugspunkte (grün) entlang der Planstraße B.	15
Abbildung 9: Höhenbezugspunkte (grün) im Mischgebiet.	15

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Ortsgemeinde Greimerath hat in den 1960er Jahren zur Entwicklung des westlichen Bereichs der Ortslage Greimerath den Bebauungsplan „Im halben Morgen“ aufgestellt.

Zwischenzeitlich haben sich die Zielsetzungen und die Rahmenbedingungen im Quartierbereich geändert. Die Wohnbebauung entlang der Schulstraße ist erfolgt; ein neuer Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße K139 wurde gebaut, sodass die im bestehenden Bebauungsplan geplante Erschließungsstraße nicht mehr in ihrer ursprünglich geplanten Form umgesetzt werden kann und der geplante Fußweg von der Schulstraße in die Hauptstraße nicht mehr umsetzbar ist (Auflassung in Wohnparzellen); weiterhin möchte die Gemeinde die wirtschaftliche und gewerbliche Nutzung entlang der Hauptstraße verbessern.

Der Gemeinderat hat aus diesen Gründen in seiner Sitzung am 30.03.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im halben Morgen – 2. Änderung“ gefasst. Zielsetzungen der Änderung sind die Anpassung der Planung an die bestehende Erschließungsstruktur, die Neuordnung der Wohnbauflächen südlich der Schulstraße und die Entwicklung von gewerblich nutzbaren Mischgebietsflächen entlang der Hauptstraße in Form von gemischten Bauflächen. Die Planung beschränkt sich dabei auf den nördlich der Hauptstraße gelegenen Teil des Bebauungsplans.

Der Planbereich beträgt insgesamt eine Größe von etwa 2,3 ha.

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

## **2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich**

Der Planbereich des Bebauungsplans „Im halben Morgen – 2. Änderung“ befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, in der Ortsgemeinde Greimerath und erstreckt sich dabei auf die in der Gemarkung „Im halben Morgen“, Flur 20 liegenden Flurstücke mit den Nummern: 115 (TF), 116 (TF), 117 (TF); Flur 23 Flurstücke mit den Nummern: 128 (TF), 113, 114, 115, 117, 118, 119, 120, 108, 109, 110, 111, 112/1, 112/2, 4, 15/1 (TF), 107/2, 107/1, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 94(TF), 92 (TF), 93 (TF), 3 (TF). Die genaue Grenze des Planbereichs ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2,3 ha überplant.

Das Gebiet wird begrenzt

- Im Norden: durch die Bebauung entlang der Schulstraße
- Im Osten: durch die Bebauung entlang der Hauptstraße
- Im Süden: durch die Hauptstraße (K 139) und deren Bebauung
- Im Westen: durch einen Feldwirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Abbildung 1: Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Im halben Morgen - 2. Änderung" (rote Linie), o.M.

### 3. Bestehender Bebauungsplan

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans „Im halben Morgen“. Der bestehende rechtsgültige Bebauungsplan wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im halben Morgen – 2. Änderung“ geändert bzw. angepasst.



Abbildung 2: Bestehender Bebauungsplan "Im halben Morgen" mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Linie), o.M. (Quelle: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell).

Als Nutzungsform innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im halben Morgen“ ist derzeit ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGB festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im halben Morgen – 2. Änderung“ wird der östliche Bereich des Bebauungsplans entlang der Hauptstraße von der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauGB geändert.

Die zulässige Grundflächenzahl des rechtsgültigen Bebauungsplans ist mit 0,4 beziffert, die Geschossflächenzahl mit 0,7. Als Bauweise ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Des Weiteren sind im südwestlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans Dauerkleingärten und Grünflächen festgesetzt. Bei den verbleibenden Grünflächen handelt es sich um private Grünflächen.

Die im westlichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Im halben Morgen“ ursprünglich geplante Zuwegung (Erschließungsstraße) wird aufgrund der anzupassenden Struktur der Baugrundstücke abgeändert.

Die Verkehrsanbindung erfolgt nunmehr nicht wie geplant über die Hauptstraße, sondern über die Schulstraße. Die vorhandene Straßenparzelle am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird zur Planstraße A ausgebaut. Eine Erweiterung der Straße in östliche Richtung erfolgt mit der Erschließung der Planstraße B.

## 4. Bestandsbeschreibung

### Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Verbandsgemeine Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Greimerath und umfasst den westlichen Bereich der Ortslage entlang der Hauptstraße und der Schulstraße.

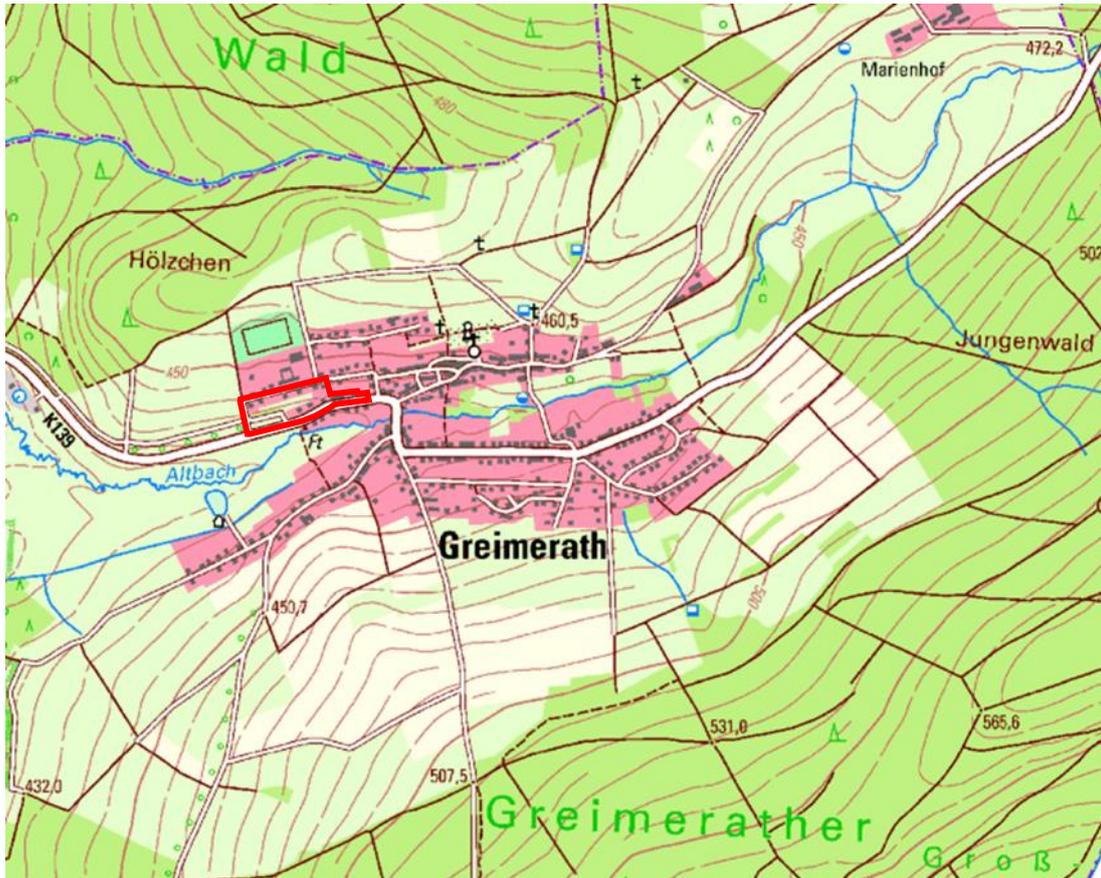


Abbildung 3: Auszug Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), o.M. (Quelle der Kartengrundlage: Geoportal Rheinland-Pfalz).

### Topographie

Der Planbereich ist anthropogen überformt und fällt leicht in südliche Richtung.

### Boden

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von anthropogen überformtem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

### **Städtebauliches Umfeld**

Planbereich und Quartierbereich sind von einer Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bestimmt. Östlich angrenzend befindet sich der Ortskern mit den örtlichen Dienstleistern sowie Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

### **Vegetation**

Die nicht zu Wohnzwecken genutzten Flächen sind als Wiesen- und Rasenflächen angelegt. Der gesamte Planbereich ist bereits anthropogen überformt und gestaltet.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind durch die Planungen nicht betroffen.

### **Erschließung**

Das Gebiet „Im halben Morgen – 2. Änderung“ ist über die Ortsdurchfahrt, die Hauptstraße sowie über die Schulstraße erschlossen. Im Planbereich befindet sich weiterhin der Geh-/ Radweg in Richtung Zerf sowie als westlicher Abschluss ein Feldwirtschaftsweg zur Erschließung der angrenzenden Feldflur.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Ortsgemeinde Greimerath leistungsfähig gegeben.

Die Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikation erfolgt gleichermaßen über das Ortsnetz.

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt über das bestehende Ortsnetz.

## **5. Planungsziel und Zweck der Aufstellung**

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Im halben Morgen“ wird die bestehende rechtsgültige Planung aus den 1960er Jahren den aktuellen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen angepasst. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Neuordnung der Erschließungsstrukturen, die Anbindung der Planstraßen A und B an die Schulstraße und die planungsrechtliche Übernahme des bereits gebauten Geh-/ Radweges. Entsprechend der neuen Erschließungsstrukturen erfolgt eine Neuordnung der noch freien Wohnbauflächen. Im östlichen Planbereich, nördlich der Hauptstraße erfolgt zur Verbesserung der gewerblichen

Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur die Ausweisung von Mischgebietsflächen.

## **6. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan „Im halben Morgen – 2. Änderung“ wird im Verfahren gem. § 13 a BauGB entwickelt.

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 BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplanes „Im halben Morgen - 2. Änderung“ gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach BauGB § 13 Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **7. Planerische und rechtliche Vorgaben**

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat dieser 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 Greimerath 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 Greimerath entwickelt werden kann.

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Greimerath ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

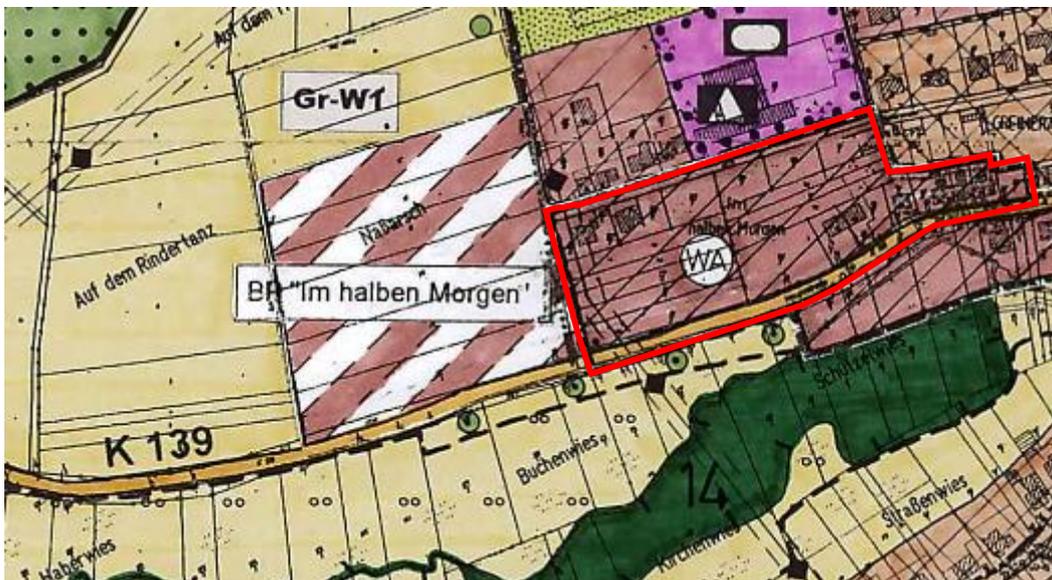


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Ortsgemeinde Greimerath, (geplante) Wohnbaufläche (rot-weiß gestreift), Allgemeines Wohngebiet (WA, rot), Geltungsbereich Bebauungsplan "Im halben Morgen - 2. Änderung" (rote Linie), o.M. (Quelle der Abbildungsgrundlage: VG Saarburg-Kell)

Teile des Planbereichs werden nunmehr als Mischgebiet ausgewiesen (östlicher Bereich an der Hauptstraße); die Ausweisung begründet sich in der Zielsetzung der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich zu ermöglichen und zu fördern. Diese Art der baulichen Nutzung lehnt sich an die weiter östlich angrenzende Nutzungsart in der Ortslage an. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung.

## 8. Natur- und Artenschutz

Der Bebauungsplan „Im halben Morgen – 2. Änderung“ liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Weitere Schutzgebiete i. S. d. §§ 23–29 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskategorie Natura 2000 sind nicht betroffen.

Zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen.

**Mischgebiet (MI)** gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**Begründung:**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet, leiten sich aus den Festsetzungen des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplans ab. Die Festsetzung vom Mischgebietsflächen spiegelt die Intention der Gemeinde zur wirtschaftlichen Entwicklung des Bereichs Ortsmitte/ Ortsdurchfahrt wider.

Die als nicht zulässig benannten Nutzungsarten wirken dem bestehenden und geplanten städtebaulichen Gefüge entgegen und werden ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen erfolgt die Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung.

## **9.2 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), die Zahl der

Vollgeschosse sowie die festgesetzte Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern bzw. die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern.

- **Grundflächenzahl – GRZ:**

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Mischgebiet (MI) ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

- **Geschossflächenzahl – GFZ:**

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Mischgebiet (MI) ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 1,2 festgesetzt.

- **Zahl der Vollgeschosse:**

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

- **Höhe der baulichen Anlagen:**

Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern getroffen.

Zulässig sind eine maximale Traufhöhe (THmax.) von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe (FHmax.) von 9,5 m bei geneigten Dächern.

Bei Flachdächern ist eine Gebäudehöhe (GH) von 7 m zulässig.

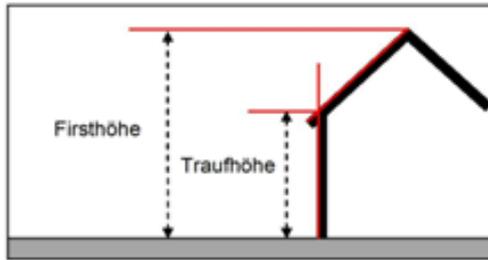


Abbildung 5: Schematische Darstellung maximale Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern.

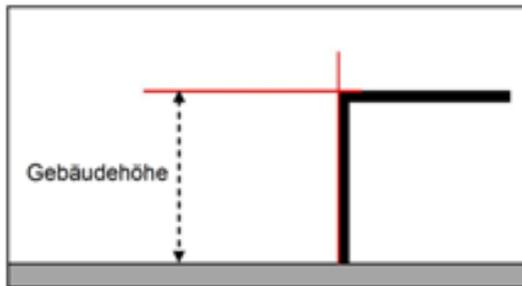


Abbildung 6: Schematische Darstellung maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern.

- **Lage der Höhenbezugspunkte (HBP):**

- Bebauung entlang der Schulstraße:

- Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist hier die Straßenoberkante (Endausbau) in der jeweiligen Grundstücksmittle entlang der Schulstraße (siehe Abbildung 7).

- Bebauung entlang der Planstraße B:

- Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist die Straßenoberkante (Endausbau) in der jeweiligen Grundstücksmittle entlang der Planstraße B (siehe Abbildung 8).

- Bebauung entlang der Hauptstraße:

- Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen entlang der Hauptstraße ist die bestehende Geländehöhe auf der vorgegebenen straßenseitigen Baugrenze in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks (siehe Abbildung 9).

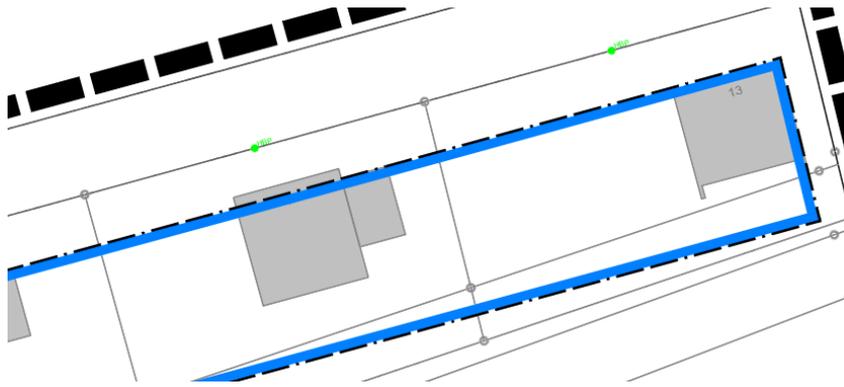


Abbildung 7: Höhenbezugspunkte (grün) entlang der Schulstraße.

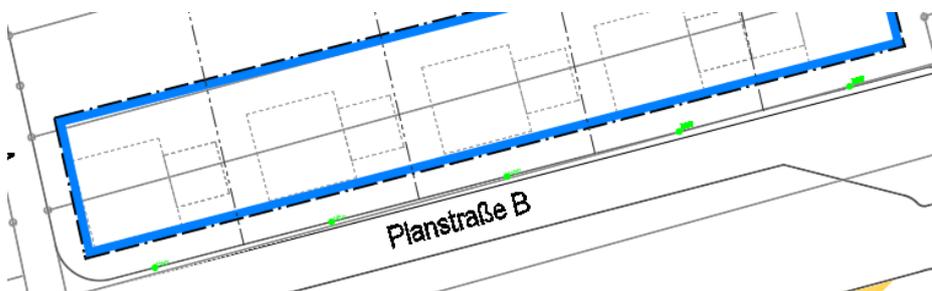


Abbildung 8: Höhenbezugspunkte (grün) entlang der Planstraße B.

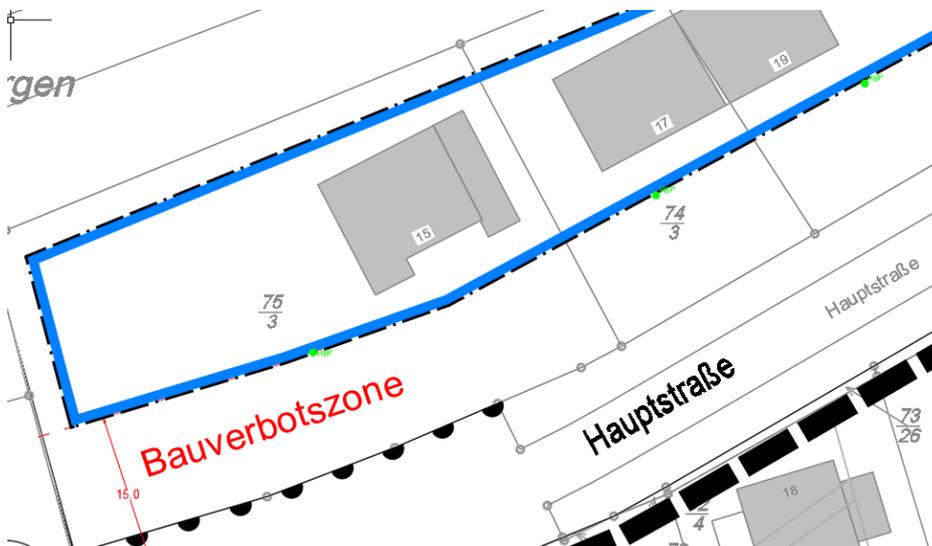


Abbildung 9: Höhenbezugspunkte (grün) im Mischgebiet.

**Begründung:**

Durch die vorstehende Festsetzung der Grundflächenzahl wird dem Grundsatz der § 1 Abs.5 und § 1a Abs.1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein

entsprechendes Maß 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 beschränkt.

Durch die Beschränkung der Firsthöhe/ Gebäudehöhe wird einer baulichen Überprägung des Gebietes und des Landschaftsbildes durch überdimensionierte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung unterbunden.

### **9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise (o) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den Anforderungen einer zeitgemäßen Bauweise im ländlichen Raum sowie den bestehenden örtlichen Strukturen. Die Anpassung des Planungsgebietes an das typische Ortsgefüge sowie eine städtebauliche Ordnung des Plangebietes wird dadurch gewährleistet.

### **9.4 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

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

- Zwei Wohnungen je Einzelhaus
- Eine Wohnung je Doppelhaushälfte

#### Begründung:

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert. Des Weiteren wird das entstehende Verkehrsaufkommen durch die Regulierung der Wohnungszahl im Gebiet begrenzt.

## **9.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Kellergaragen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen.

### Begründung:

Durch die Begrenzung von Garagen und Carports auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen wird die durch die Ausweisung von Baugrenzen angestrebte städtebauliche Ordnung unterstützt.

## **9.6 Flächen für 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 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.

## **9.7 Verkehrsflächen**

An die bestehende Schulstraße werden gemäß der geplanten Änderung die Planstraßen A und B angeschlossen. Somit erfolgt hier eine Neuordnung der Erschließung.

Für die Erschließung des westlichen Bereichs des Plangebietes wird die westlich an die Wohnbaufläche angrenzende Wegeparzelle (bestehender Feldwirtschaftsweg) erweitert und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Des Weiteren wird eine Kfz-Wendeanlage am Ende der Planstraße B angelegt.

Die Verkehrsflächen der Hauptstraße und des Rad- und Gehweges werden planungsrechtlich gesichert.

Begründung:

Die gewählte Erschließungsstruktur schließt an die bestehenden Wegestrukturen an und schafft eine sinnvolle Anbindung des Plangebiets an die Ortslage.

## **10. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

1. Zur Anpflanzung der durch Text festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (siehe Vorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlungen).
2. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

Begründung:

Die unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Plangebiets werden durch die grünordnerischen Festsetzungen zum Teil kompensiert.

Die regionaltypische Begrünung wird durch die Empfehlung der Verwendung von einheimischen Bepflanzungen entwickelt.

## **11. Entwässerung und Wasserwirtschaft**

Der Planbereich ist bereits maßgeblich erschlossen und wird über die bestehende Ortskanalisation entwässert.

Die Entwässerung der "Planstraße B" erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und der Kläranlage Greimerath zugeführt. Das auf den Baugrundstücken und der "Planstraße B" anfallende Niederschlagswasser wird einer Niederschlagswasserverwertung und Versickerung bzw. Zwischenspeicherung zugeführt. Das überschüssige Niederschlagswasser wird in die örtliche Kanalisation abgeleitet.

Ein Entwässerungskonzept ist in den weiteren gesetzlichen Verfahren mit vorzulegen, in dem die Vorgaben gem. § 5 Abs. 1 WHG und § 55 Abs. 2 WHG für den Planungsbereich umzusetzen sind. Der Nachweis der gesicherten Rückhaltung ist zu führen.

## **12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche**

### **Bauvorschriften**

- Innerhalb des Planbereichs sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° und sonstige geneigte Dächer mit Dachneigungen bis zu 45° zulässig.
- Für wirtschaftliche Nebengebäude wird keine Dachform festgesetzt.
- Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- Zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten ist entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Grundstücksstreifen von jeweils 0,50 m Breite zu stellen. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeabschnitte und Geländeauftrag in einer Höhe bis 1,5 m) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
- Die Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind gem. § 88 Abs. 6 LBauO in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen (RAL 7010 bis 7020 (Grautöne) und RAL 2001 bis 3013 (Rottöne) sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
- Als Fassadenmaterial sind gem. § 88 Abs. 6 LBauO Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein sowie Holzverkleidung zulässig. Bei Wirtschaftsgebäuden sind zusätzlich Fassadenbekleidungen aus Metall zulässig.

### Begründung:

Die gestalterischen Festsetzungen werden für das Plangebiet getroffen, um eine Anpassung der Gebäude an die umgebende Bebauung und die örtliche Baustruktur zu gewährleisten. So wird eine harmonische Angleichung der Gebäude untereinander und in Bezug auf das Ortsbild sichergestellt.

## **13. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

### **Bauverbotszone**

Der Planbereich befindet sich mitunter an der Kreisstraße K 139. Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist entsprechend § 22 LStrG zu beachten; d.h. im Abstand von 15m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße besteht ein Verbot für Hochbauten (Bauverbotszone). Die Bauverbotszone gilt gleichermaßen für Garagen, Carports, Außenschwimmbäder usw.

Die Bauverbotszone ist entsprechend auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über einen Abstand von größer 15 m zum Fahrbahnrand der K 139, sodass diesbezüglich keine Konflikte zustande kommen. Für den im Planbereich dargestellten Bereich der Verbotszone ist zudem die unmittelbare Zufahrt auf Baugrundstücke untersagt (Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

## **14. Hinweise und Empfehlungen**

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

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

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

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) zu berücksichtigen. (Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.)

Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

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

Bei der Netzplanung ist die Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W405 zu berücksichtigen.

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Bei Anpflanzungen wird die Verwendung von herkunftssicheren Gehölzen mit der regionalen Herkunft "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben (Region 4)" nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) empfohlen.

Begründung:

Bei den bezeichneten Pflanzenarten handelt es sich um regionaltypische Pflanzen. Durch deren Verwendung wird eine dem Naturraum entsprechende Begrünung auf den Grundstücken entwickelt.

Kreisstraße K139

Abwasser bzw. Oberflächenwasser: Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

Anpflanzungen/ Einfriedungen/ Sichtschutz: Bei Zäunen/ Einfriedungen und Begrünungen/ Bepflanzungen entlang der freien Strecke der K139 ist dauerhaft darauf zu achten, dass die seitlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden sowie die Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden; die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesystem-RPS sind verbindlich zu beachten. Gegebenenfalls sind für die dauerhafte Freihaltung der Sichtdreiecke entsprechende Flächen im Bebauungsplan vorzusehen.

Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte: Beim Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete empfohlen.

Entwässerung: Ein Entwässerungskonzept ist in den weiteren gesetzlichen Verfahren mit vorzulegen, in dem die Vorgaben gem. § 5 Abs. 1 WHG und § 55 Abs. 2 WHG für den Planungsbereich umzusetzen sind. Der Nachweis der gesicherten Rückhaltung ist zu führen.

## **15. Auswirkungen der Planung**

### **Siedlungsstruktur**

Die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Im halben Morgen“ umfasst einen Teilbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Durch die planerischen Änderungen ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen. D.h. die geplante/ bestehende Siedlungsstruktur bleibt gewahrt.

### **Städtebau**

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird im Planbereich eine Bebauung erzielt, die den städtebaulichen Rahmenbedingungen Rechnung trägt und sich entsprechend in den städtebaulichen Kontext einfügt. Durch die Begrenzung der Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe) wird eine den örtlichen Strukturen entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt.

### **Landschaftsbild**

Die Flächen des Gebiets liegen in mäßig geneigter Hanglage im mitunter tiefsten Bereich der Ortslage. Aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die bestehenden Bebauungen gestalten sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die neue Planung als sehr gering.

Auf Grundlage der planerischen Festsetzungen, insbesondere der Begrenzung der Höhenentwicklung innerhalb des Planbereichs, kann prognostiziert werden, dass sich das zukünftige Landschaftsbild nahezu identisch mit dem bestehenden Landschaftsbild darstellen wird, sich also keine signifikanten Veränderungen ergeben werden.

### **Erschließung und Verkehr**

Die Haupteerschließungsstraße, die Hauptstraße, bleibt durch die Planänderung unverändert erhalten. Geändert wird die Erschließung der hangabwärts gelegenen Wohnbauflächen im westlichen Planbereich.

Anstelle einer Erschließung von der Hauptstraße aus erfolgt eine Erschließung nunmehr durch die Anbindung des Planbereichs an die Schulstraße. Diese erfolgt mittels der Planstraßen A und B mit Wendeanlage. Der durch die veränderte Erschließung entstehende zusätzliche Verkehr in der Schulstraße ist absehbar als gering einzustufen.

Die bestehende leistungsfähige Erschließungsstruktur der Schulstraße bleibt bestehen. Nutzungsintensität und Nutzungsstruktur werden künftig keine erheblichen Veränderungen

erfahren, sodass vom Verkehr ausgehende Auswirkungen (Lärm, Abgase, Gesamtverkehrsaufkommen) sich gegenüber der Bestandssituation nicht maßgeblich ändern werden.

### **Boden, Natur, Ökologie, Klima**

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1 a 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. Der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum ist Sinn dieser Regelung.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, da die von der geplanten Bebauung ausgehende zusätzliche Erwärmung als sehr gering eingestuft werden kann. Die Temperaturentwicklung im Planbereich bleibt weitestgehend unverändert.

### **Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen und die Entwicklung des Mischgebiets im Planbereich „Im halben Morgen – 2. Änderung“ unter siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten als sinnvoll angesehen werden kann. Mit der Neuordnung wird die Erschließungssituation arrondiert und die wirtschaftlichen Nutzungsstrukturen werden verbessert.