

# BAULEITPLANUNG

Einfacher Bebauungsplan gem.  
§ 30 Abs. 3 BauGB

für das Teilgebiet

„Altort Portz“

in der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Portz

## Begründung

Ausfertigung

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann  
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke  
M.A. Anna Müller

Auftraggeber:



Ortsgemeinde Merzkirchen

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](mailto: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

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>8</b>
4.1	Raumordnung- und Landesplanung .....	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	10
<b>5.</b>	<b>Bestehende Bebauungspläne und Planverfahren</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Verfahrensart</b> .....	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.2.1	Zahl der Vollgeschosse .....	12
7.2.2	Staffelgeschosse .....	13
7.2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	13
7.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl .....	14
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	14
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	15
7.6	Mindestgröße von Baugrundstücken .....	16
7.7	Örtliche Bauvorschriften .....	16
7.7.1	Dachform/-neigung .....	16
7.7.2	Staffelgeschoss .....	17
7.7.3	Zahl der Stellplätze .....	17
<b>8.</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>20</b>
9.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	20
9.2	Landschaftsbild .....	20
9.3	Erschließung und Verkehr .....	20
9.4	Umweltbelange .....	21
9.5	Arten und Biotope/biologische Vielfalt .....	21
9.6	Boden.....	22
9.7	Luft und Klima .....	22
9.8	Wasser und Wasserhaushalt.....	22
9.9	Starkregen .....	22
9.10	Wechselwirkungen.....	23
<b>10.</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>23</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Standort Lindenweg, Foto: Ingenieurbüro P & P GmbH .....	5
Abb. 2:	Standort Am Berg, Foto: Ingenieurbüro P & P GmbH .....	6
Abb. 3:	Standort Im Weg, Foto: Ingenieurbüro P & P GmbH .....	6
Abb. 4:	Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Altort Portz“, in der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Portz (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002). .....	7
Abb. 5:	Auszug des RROP Trier 1985/ 1995, o.M. (Grundlage: <a href="https://ris.rlp.de/service/regionale-raumordnungsplaene">https://ris.rlp.de/service/regionale-raumordnungsplaene</a> ). .....	8
Abb. 6:	Auszug des Entwurfs des PROP Trier 2024, o.M. (Grundlage: <a href="https://ris.rlp.de/service/regionale-raumordnungsplaene">https://ris.rlp.de/service/regionale-raumordnungsplaene</a> ). .....	9
Abb. 7:	Auszug des bestehenden Flächennutzungsplans der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Portz mit Darstellung des Planbereichs (rot), o.M. (Grundlage: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bearbeitung P & P GmbH). .....	10

## 1. Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Merzkirchen besteht aus den Ortsteilen Merzkirchen, Körrig, Südlingen, Dittlingen, Rommelfangen, Kelsen und Portz.

Die Ortsgemeinde liegt ca. 7 km östlich der Landesgrenze zu Luxemburg und 6 km südwestlich zum Mittelzentrum Saarburg. Aufgrund der spezifischen Lage ist die Ortsgemeinde ein begehrter Wohnstandort. Da die räumliche (flächenhafte) Entwicklung an ihre Grenzen stößt, konzentriert sich der private Wohnungsbaugeschehen zunehmend auf den Innenbereich und die Schließung von Baulücken.

Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, initiiert mitunter jedoch auch städtebauliche Probleme.

Um Konflikten vorausschauend zu begegnen und Entwicklungen nicht freien Lauf lassen, beabsichtigt die Gemeinde steuernd tätig werden.

Dabei geht es auch um die Vermeidung negativer städtebaulich-struktureller Änderungen, und um Umbau, Abriss oder Baulückenschließung zu steuern. Es bedarf dazu einer Bauleitplanung mit tendenziell maßvollen, bestandsorientierten Regelungen.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Merzkirchen hat dazu in seiner Sitzung am 21.11.2023 den Beschluss gefasst, für den Bereich des Ortskerns von Portz einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB zu erstellen. Die Bezeichnung des Bebauungsplans lautet Bebauungsplan für das Teilgebiet „Altort Portz“. D.h. im Grundsatz richten sich zukünftige Baugenehmigungen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) unter Beachtung der Festsetzungen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro P & P GmbH aus Wadern beauftragt.

## 2. Planungsziele

Mit der Planung wird bezweckt, die bauliche Entwicklung im Ortskern von Portz maßvoll zu entwickeln und durch einzelne bauleitplanerische Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften zu steuern.

Ziel der Ortsgemeinde ist es, nur die für die positive Entwicklung des Ortsteils erforderlichen Mindestfestsetzungen zu treffen, so dass ein qualifizierter Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Ortsgemeinde die folgenden Planungsziele:

- a) Die Stärkung der Innenentwicklung in dem Ortsteil Portz und die Zuführung von Altimmobilien in städtebaulich verträgliche Nachnutzungskonzepte.
- b) Stärkung des Ortsbildes durch städtebaulich begründete Mindestgestaltungsvorgaben an Umbau-, Ergänzungs- und Neubaumaßnahmen sowie an Maßnahmen der Nachverdichtung im Bestand.
- c) Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Festlegung von Mindestanforderungen an Anzahl, Art und Beschaffenheit der Stellplätze bei Wohnungsbauvorhaben.
- d) Die Entwicklung einer sozial verträglichen, der Ortsstruktur angemessenen Begrenzung von Bebauungsdichte und Zahl der Wohnungen auf den jeweiligen Grundstücken.
- e) Die Nutzung der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur, ohne Schaffung weiterer öffentlicher Erschließungsmaßnahmen.

### 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Altort Portz“ in der Ortsgemeinde Merzkirchen ist ca. 5,8 ha groß und umfasst nahezu den gesamten Ortsteil.



Abb. 1: Standort Lindenweg, Foto: Ingenieurbüro P & P GmbH



Abb. 2: Standort Am Berg, Foto: Ingenieurbüro P & P GmbH



Abb. 3: Standort Im Weg, Foto: Ingenieurbüro P & P GmbH

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in Abb. 4 dargestellt und ergibt sich rechtsverbindlich aus der Planzeichnung.



Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Altort Portz“, in der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Portz (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

## 4. Planungsvorgaben

Grundsätzlich ist bei der Entwicklung von Bebauungsplänen zu beachten, dass sie in Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Zielen stehen und dass sie das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllen.

Das heißt, Bebauungspläne sind hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsprogramm IV, dem Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier und dem Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde zu überprüfen.

### 4.1 Raumordnungs- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung enthalten das Landesentwicklungsprogramm LEP IV sowie der Regionale Raumordnungsplan für die Region Trier.

#### **Landesentwicklungsprogramm LEP IV:**

Portz hat gemäß LEP IV keine zentralörtliche Funktionszuweisung. Für die bebaute Ortslage enthält das LEP IV keine expliziten Zielvorgaben.

#### **Regionaler Raumordnungsplan, RROP Trier 1985/ 1995:**

Für Merzkirchen und seine Ortsteile bestehen die regionalplanerischen Funktionszuweisungen Landwirtschaft. Der Ortsteil Portz, sowie die anderen Ortsteile sind als Wohngebiete gekennzeichnet.



Abb. 5: Auszug des RROP Trier 1985/ 1995, o.M. (Grundlage: <https://ris.rlp.de/service/regionale-raumordnungsplaene>).

Im Entwurf zur Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans (RROP 2024) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Der Ortsteil Portz wird von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft umfasst und liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus und für den regionalen Biotopverbund.

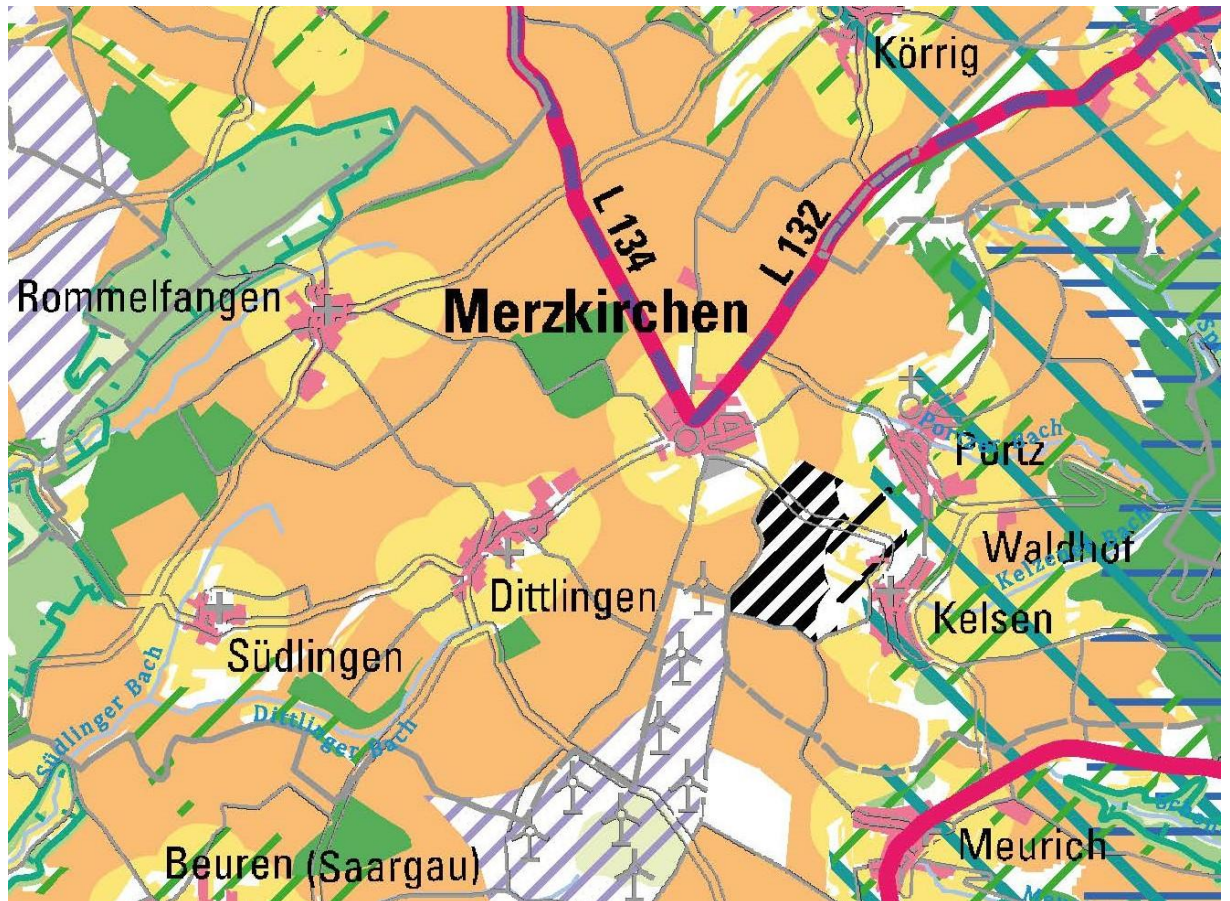


Abb. 6: Auszug des Entwurfs des RROP Trier 2024, o.M. (Grundlage: <https://ris.rlp.de/service/regionale-raumordnungsplaene>).

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind zudem gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln (sogenanntes Entwicklungsgebot).

Der bestehende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde (VG) Saarburg-Kell enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Altort Portz“ in der Ortsgemeinde Merzkirchen die Darstellung als Gemischte Baufläche - M.

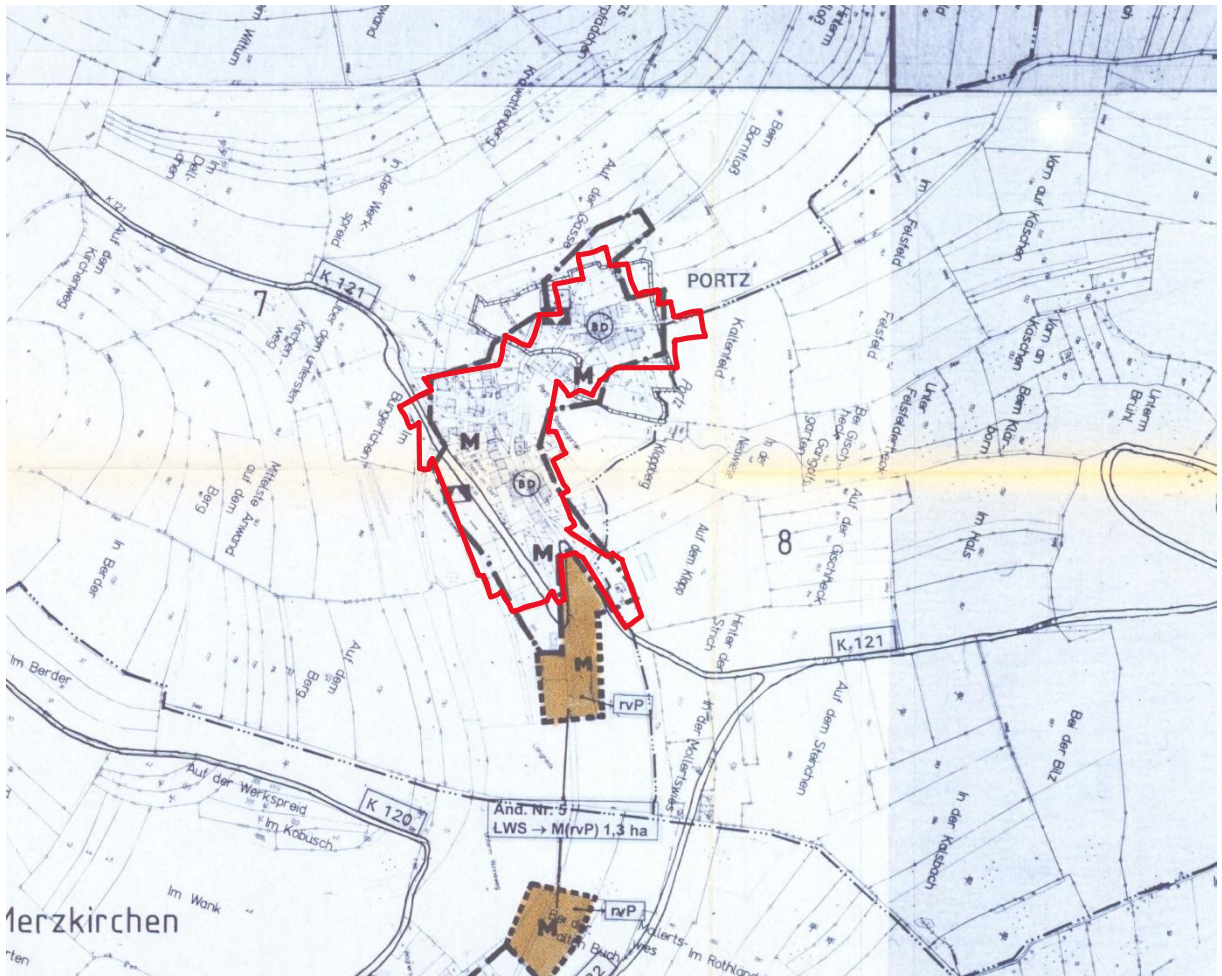


Abb. 7: Auszug des bestehenden Flächennutzungsplans der Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Portz mit Darstellung des Planbereichs (rot), o.M. (Grundlage: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Bearbeitung P & P GmbH).

Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vor; vielmehr bleiben zukünftig geplante Nutzungsformen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es entstehen entsprechend, keine Konflikte zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

## 5. Bestehende Bebauungspläne und Planverfahren

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Altort Portz“ in der Ortsgemeinde Merzkirchen keine anderen Bebauungspläne und Satzungen. Somit werden auch keine bereits rechtsgültigen Bebauungspläne durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes überlagert.

## 6. Verfahrensart

Der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Altort Portz“ in der Ortsgemeinde Merzkirchen, erstreckt sich über einen Bereich für den die Vorschriften des § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB Anwendung finden.

Gem. § 30 Abs. 3 gilt: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan, wie im vorliegenden Fall), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35. D.h. die Entwicklung eines einfachen Bebauungsplans, der Innen- und Außenbereichsflächen umfasst ist zulässig.

Der Bebauungsplan umfasst sowohl Innenbereichs- als auch Außenbereichsflächen; eine abschließende Beurteilung von Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen von Bauantragsverfahren.

Durch die Regelungen des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Altort Portz“ in der Ortsgemeinde Merzkirchen wird der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Es werden Regelungen getroffen:

- Zum Maß der baulichen Nutzung, hier der Zahl der Vollgeschosse,
- zur Höhe baulicher Anlagen,
- zur Mindestgröße von Baugrundstücken im Falle der Teilung,
- zu den zulässigen Dachformen und zur Mindestdachneigung sowie
- zur Zahl und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen.

Die Vorgaben des § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 werden durch die Planung ebenfalls eingehalten:

- Durch die Bebauungspläne wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13 Absatz 1 Nr.1 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13 Absatz 1 Nr.2 BauGB).

- § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist für die Planungen nicht zutreffend.

Der Bebauungsplan kann entsprechend als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **Festsetzung:**

- Es erfolgt keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

##### **Begründung:**

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich gemäß § 34 BauGB nach dem bestehenden Gebietscharakter, der das jeweilige Teilgebiet im Bestand prägt. Für einfache Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB ist dies ausreichend. Weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht, da durch die Art der Nutzung in den als gemischte Bauflächen anzusehenden Bereichen, derzeit keine erkennbaren Konflikte erzeugt werden, die den Planungszielen widersprechen.

#### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 7.2.1 Zahl der Vollgeschosse

##### **Festsetzung:**

- Die Zahl der Vollgeschosse bei Hauptgebäuden wird mit max. II Vollgeschossen festgesetzt.

##### **Begründung:**

Die Analyse des Bestands im Plangebiet zeigt, dass die Mehrheit der vorhandenen Gebäude zweigeschossig ist. Um eine Überdimensionierung, bei Neu- oder Umbauten, zu verhindern und die Weiterentwicklung des Ortsbildes in der bestehenden Situation zu fördern, werden die Vollgeschosse mit max. II festgelegt.

Für das Plangebiet sind zwei Vollgeschosse realisierbar innerhalb senkrechter Wände, sodass in einem solchen Fall der Dachbereich nicht zu einem Vollgeschoss, im Sinne der Landesbauordnung, entwickelt werden kann. Dadurch wird auch erreicht, dass die geneigten Dachbereiche nicht durch eine Vielzahl von Dachaufbauten u.d.gl. verändert werden. Die Nutzung des Dachbereiches bleibt dennoch freigestellt, solange die Kriterien der Vollgeschossigkeit eingehalten werden.

### **7.2.2 Staffelgeschosse**

#### **Festsetzung:**

Siehe Punkt 7.7.2 Staffelgeschosse.

### **7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

#### **Festsetzungen:**

- Die zulässige maximale Gebäudehöhe (Oberkante - OK) der Hauptgebäude bezogen auf die höchste Begrenzungslinie des Gebäudes liegt bei 12,00 m über der Höhe der erschließenden Straße, in der Mitte der straßenseitigen Wand.
- Die Mitte der straßenseitigen Wand ist aus der gesamten Länge der der erschließenden Straße zugewandten Wand des Hauptgebäudes einschließlich von Vor- und Rücksprüngen zu ermitteln und im rechten Winkel zur Straßenbegrenzung zu beziehen.

#### **Begründung:**

Um den Gebäudehöhen, welche bei der Bestandsaufnahme überschlägig analysiert wurden, gerecht zu werden, wird die zulässige Gebäudehöhe mit 12,00 m in Bezug auf das vorhandene Straßenniveau, festgelegt. Dieses Maß setzt sich in der Regel zusammen, aus bis zu 9,00 m Wandhöhe bis zur Traufe und dann weitere 3 m für den Dachbereich.

Bereits realisierte Gebäude, mit abweichender Gebäudehöhe genießen Bestandsschutz, welche auch bei Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung beibehalten werden kann. Dies gilt nicht für Ersatzneubauten.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Oberkante) sind geeignet, das bestehende Siedlungsbild im Planbereich aufzunehmen und sinnvoll fortzuführen, ohne hierdurch private Interessen maßgeblich einzuschränken. Denn auch bei einer Bebauung in diesem Bereich ohne Planungsrecht würden die Planvorhaben sich in etwa an diesen festgesetzten Dimensionen orientieren.

### 7.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

#### **Festsetzung:**

- Es erfolgt keine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

#### **Begründung:**

Die zulässige Grundfläche sowie die zulässige Geschossfläche regeln sich gemäß § 34 BauGB nach dem bestehenden Gebietscharakter, der das jeweilige Teilgebiet im Bestand prägt.

Für einfache Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB ist dies ausreichend. Weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht, da bei Verzicht auf diese Festsetzung in den überwiegend bebauten Bereichen derzeit keine erkennbaren Konflikte erzeugt werden, die den Planungszielen widersprechen.

Der Verzicht auf die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, gestattet die Fortführung des Bestands unter Berücksichtigung von Erweiterungen.

### 7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### **Festsetzung:**

- Keine Regelung.

#### **Begründung:**

Für einfache Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB ist der Verzicht auf eine Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen möglich und auch sinnvoll. Regelungsbedarf besteht nicht, da bei Verzicht auf diese Festsetzung in den überwiegend bebauten Bereichen derzeit keine erkennbaren Konflikte erzeugt werden, die den Planungszielen widersprechen.

## 7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und Nr. 6 BauGB)

### **Festsetzung:**

- Im Plangebiet sind je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 4 Wohnungen zulässig.
- Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Baugrundstück darf dennoch 8 Wohnungen nicht überschreiten.

### **Begründung:**

Im Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Die Begrenzung der Wohnungszahl kann als Verhältniszahl oder als absolute Zahl erfolgen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Im vorliegenden Fall wurde eine Verhältniszahl in Bezug auf die Grundstücksgröße festgesetzt und eine absolute Zahl als Obergrenze ergänzend festgesetzt. Damit sollen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und andererseits unverhältnismäßige Beschränkungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vermieden werden. Gerade in Dorfgebieten oder dörflichen Mischgebieten ist dies durchaus angebracht, da die Errichtung einer größeren Zahl von Wohnungen und damit einhergehend ein Überhandnehmen von Wohnungen zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen kann. Die Festsetzung ist berechtigt, da im Ortsteil Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen derzeit noch allenfalls eine Ausnahme darstellen, die sich aber nicht weiter verfestigen soll, um den Mischgebietscharakter nicht in den eines Wohngebietes kippen zu lassen.

Bei weiteren angefangenen 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche können bis zu 4 weitere Wohnungen hinzukommen, jedoch ist die Maximalzahl auf 8 Wohnungen begrenzt. Dies wird im dörflichen Gefüge als noch verträglich erachtet, da auch bei reinen Umbaumaßnahmen größerer ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen mit einer solchen Anzahl von Wohnungen gerechnet werden muss.

## 7.6 Mindestgröße von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und Nr. 6 BauGB)

### Festsetzung:

- Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei Teilung 500 m<sup>2</sup>.

### Begründung:

Um zu verhindern, dass große Grundstücke durch Teilen zerstückelt werden, um dadurch das Kriterium der „angefangenen 1.000 m<sup>2</sup>“ zu einer höheren Zahl der Wohnungen zu nutzen, wird eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> für Grundstücken festgesetzt. Dies ist sinnvoll, da es im Planbereich einige Grundstücke gibt, die eine große Grundstücksgröße aufweisen. (s. Plan Grundstücksgrößen).

## 7.7 Örtliche Bauvorschriften

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 7.7.1 Dachform/-neigung

#### Festsetzung:

- Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

#### Begründung:

Die Bestandsanalyse des Ortsteils Portz zeigt, dass die Dachlandschaft homogen, mit überwiegend Satteldächern auf den Hauptgebäuden, geprägt ist (s. Plan Dachformen). Vereinzelt sind auch Walm- und Krüppelwalmdächer auf Hauptgebäuden vorzufinden. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes dagegen nicht vorzufinden. Die Nebengebäude sind oft mit geneigten Dächern ausgestattet, vereinzelt sind auch Flachdächer vorzufinden.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der vorhandenen Dachstrukturen und einer Förderung des regionalen Baustils, sind somit nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Dadurch werden markante Wandlungen in Bezug auf die Dachneigung zu verhindern.

### 7.7.2 Staffelgeschoss

**Festsetzung:**

- Staffelgeschosse sind weder als Vollgeschoss noch als Nichtvollgeschoss zulässig.

**Begründung:**

Um den typischen Ortsbildcharakter und die städtebauliche Struktur zu erhalten und die moderne Architektur, welche nicht zu dem regionalen Bautyp passt zu regulieren und zu unterbinden, sind Staffelgeschosse weder als Vollgeschoss noch als Nicht-Vollgeschoss erlaubt. Da der Ortsteil sehr von bäuerlichen Häusern geprägt ist, würde sich durch Staffelgeschosse das Ortsbild sehr stark verändern, was es unbedingt zu vermeiden gilt.

### 7.7.3 Zahl der Stellplätze

**Festsetzung:**

- Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind dabei nicht mitzurechnen. Unter gefangenen Stellplätzen versteht man solche, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht frei anfahrbar sind.

**Begründung:**

Die Festsetzung der Stellplätze bezweckt die Lenkung aus dem öffentlichen Raum in das private Grundstück hinein (Verursacherprinzip). Der Ortsteil Portz verfügt nicht über die nötigen öffentlichen Parkplatzflächen. Diese können auch nicht geschaffen werden.

Durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den Privatbereich wird ein Beitrag zur Erhaltung des Verkehrsflusses im öffentlichen Bereich geleistet.

Durch die ergänzende Regelung, dass nur frei anfahrbare Stellplätze den geforderten Nachweis erbringen, wird sichergestellt, dass die nachgewiesenen Stellplätze auch tatsächlich zweckgemäß zur Verfügung stehen.

## 8. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### **Denkmalschutz**

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz.

Veränderungen an Kulturdenkmälern, innerhalb von Denkmalzonen sind nach § 13 DSchG Rheinland-Pfalz, zu genehmigen, sowie Instandsetzungen anzuzeigen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 bislang unerkannte Kulturdenkmäler befinden können, beispielsweise Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire). All diese genannten Kleindenkmäler sind prinzipiell in situ zu belassen.

Sollten im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde-Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE- von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

### **Landesbetrieb Mobilität**

#### **Bauverbotszone**

Die Bauverbotszone ist nach § 22 Abs. 1 LStrG einzuhalten.

#### **Erschließung**

Die Erschließung hat über das gemeindliche Wegenetz innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen zu erfolgen.

Zuwegungen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Kreisstraße sind nicht gestattet.

#### **Entwässerung**

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende

Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinsten Weise beeinträchtigt werden.

### **Veränderung des Baugrundes**

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch die Gemeinde bzw. den Bauherren bzw. dessen Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Gräben und der DIN 4084 – Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind von der Gemeinde bzw. vom Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu deren Lasten.

### **Starkregen**

In Teilbereichen des Plangebietes kann es zu Gefährdungen bei Starkregenereignissen kommen.

Zur Vorsorge von Starkregenauswirkungen wird empfohlen:

- Die Geländegestaltung im Rahmen der Erschließung des Planbereichs ist grundsätzlich abflusssensibel zu gestalten.
- Beim Bau von Kellern sind Maßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Niederschlagswasser zu treffen (Abdichtungsmaßnahmen, technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Wassereintritt).

Gebäudeeingänge sollen erhöht in Bezug zur Geländeoberfläche angelegt werden (Anlage von Stufen vor Gebäudeeingängen).

### **Landesamt f. Geologie u. Bergbau Rheinland-Pfalz**

#### **Boden und Baugrund allgemein:**

Auftreten von Schichten des Mittleren Muschelkalks, die für ihre Rutschanfälligkeit bekannt sind. Es handelt sich hierbei um rötliche bis graue, dolomitische Ton- und Mergelsteine, in die im oberen Bereich der Abfolge Gips- und Anhydritbänke eingeschaltet sein können. Insgesamt ist der Baugrund im Mittleren Muschelkalk als ungünstig zu bezeichnen. Infolge des hohen Tongehaltes neigen die Lockergesteine bei Wassergehaltsänderungen zum Schrumpfen bzw. Quellen. Bei starker Durchnässung können auch gering geneigte Hänge instabil werden und Rutschungsschäden zeigen. Falls im Untergrund Gips- oder Anhydritlagen vorhanden sind, können diese bei Wasserkontakt zu Problemen führen.

#### **Eingriffe in den Baugrund:**

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, empfehlen wir aufgrund der genannten Gegebenheiten jeweils die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität. Die Eignung des Untergrundes für die Planung von Versickerungsanlagen

kann im Zuge dessen auch abgeklärt werden. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Vorab werden folgende prinzipielle Hinweise gegeben:

- In hängigem Gelände ist die Anschnittshöhe zu begrenzen (z.B. <1,5 m Höhe).
- Durch die Bebauung sind keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufzubringen (Kräftegleichgewicht).
- Neubauten sollten in setzungsunempfindlicher Bauweise und mit einer ausgesteiften Gründung ausgeführt werden.
- Auf Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.

## **9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **9.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die maßvolle und zurückhaltende Planung wird eine übermäßige Reglementierung verhindert, welche somit eine Nachnutzung, Umbau und Baulückenschließung erstrebenswert und attraktiv macht.

Zeitgleich wird der städtebaulichen Struktur Rechnung getragen und die Weiterentwicklungspotentiale des Ortsteils Portz, mit seinen Bauernhäusern, gefördert. Mit dem Planungskonzept dieses Bebauungsplanes verhindert die Gemeinde eine Umstrukturierung des Ortsteils durch ein Überhandnehmen von Wohnungen, was mitunter zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion insbesondere des Mischgebietes führen kann.

### **9.2 Landschaftsbild**

Aufgrund der Umsetzung der Planung innerhalb der Ortschaft, wird das Landschaftsbild des Ortsteils Portz nicht beeinträchtigt. Es erfolgt keine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich. Auf Grund der gefassten Höhenfestsetzungen und der Festsetzungen zur Dachgestaltung fügen sich neue Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild ein.

### **9.3 Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen verkehrlich erschlossen.

Durch die Regulierung der Wohnungszahlen erfolgt gleichzeitig eine Einflussnahme auf den fließenden und den ruhenden Verkehr in der Ortslage.

Zukünftig ist von einer moderaten Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Planbereiches auszugehen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass maßgebliche negative Auswirkungen des Verkehrs in Form einer Zunahme von Emissionen (Lärm, Abgase) nicht zu erwarten sind.

Durch die Regelungen zum Nachweis von Stellflächen auf den Grundstücken wird die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum begrenzt und der Verkehrsfluss positiv beeinflusst.

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist durch die bestehenden Leitungstrassen gegeben.

#### **9.4 Umweltbelange**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan, bei welcher von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen wird und es keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB bedarf.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB, zu überprüfen, bleiben davon unberührt.

#### **9.5 Arten und Biotope/biologische Vielfalt**

Die Planung hat keine konkreten Bauabsichten und dient lediglich der maßvollen Weiterentwicklung des Ortsteils. Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch die Aufstellung des Bebauungsplans liegt nicht vor. Damit ist die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften liegt beim Verursacher.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Altort Portz“ in der Ortsgemeinde Merzkirchen kommen keine Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen oder Neuanlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, eine Untersuchung auf das Vorkommen dieser Arten erforderlich ist. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Generell sind jedoch keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen gelten für den Planbereich unverändert und sind im Rahmen von Bauanträgen zu beachten.

## 9.6 Boden

Das Plangebiet umfasst die Ortslage von Portz, womit eine Beeinflussung der Bodenfunktion bereits stattgefunden hat und somit keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Besondere Entwicklungspotenziale bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planbereich nicht zu erwarten. Bereiche mit Altablagerungen bzw. kartierten Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 9.7 Luft und Klima

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen im Plangebiet und die umgebenden Verkehrsflächen besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), welche die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine wesentlichen Änderungen.

## 9.8 Wasser und Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen und somit sind keine erheblichen Zusatzauswirkungen zu erwarten.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

## 9.9 Starkregen

Der Planbereich befindet sich in einem entwickelten Bereich. Der vorliegende Bebauungsplan ist ein sogenannter einfacher Bebauungsplan, der im Wesentlichen, Maßstäbe zur Höhenentwicklung und Gestaltung von Gebäuden vorgibt; weiterhin enthält die Planung Vorgaben zur Stellplatzzahl; die Bebauung bleibt grundsätzlich nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

Unter diesem Gesichtspunkt und unter Beachtung der Hinweise zu Starkregenschutz sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Falle von Starkregen zu erwarten.

Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz zeigt nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen (> 40l/m<sup>2</sup> in einer Stunde) Wasserabfluss auf Straßen innerhalb des Plangebietes.

## 9.10 Wechselwirkungen

Der Bebauungsplan ermöglicht eine moderate Innenentwicklung. Negative Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Bereichen bestehen derzeit nicht und begründen sich durch die Planung auch nicht. Im Übrigen findet § 34 BauGB Anwendung.

## 10. Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die bestehende städtebauliche Struktur und die regionaltypische Bauweise durch die Planung gestärkt werden. Zeitgleich lässt die zurückhaltende Planung eine individuelle Weiterentwicklung zu und sichert das Ortsbild des Ortsteils Portz.

Durch die nach Innen gerichtete Entwicklung in Verbindung mit den baugestalterischen Festsetzungen ist gleichzeitig die Grundlage dafür geschaffen, dass Portz seinen bestehenden dörflichen Charakter weiterentwickeln kann und seine Unverwechselbarkeit behält.

## 11. Anlagen

- Anlage 1: Ingenieurbüro P & P: Plan - Geltungsbereich
- Anlage 2: Ingenieurbüro P & P: Plan – Dachformen
- Anlage 3: Ingenieurbüro P & P: Plan – Denkmalschutz Gebäude
- Anlage 4: Ingenieurbüro P & P: Plan - Grundstücksgrößen
- Anlage 5: Ingenieurbüro P & P: Plan - Gebäudenutzung