

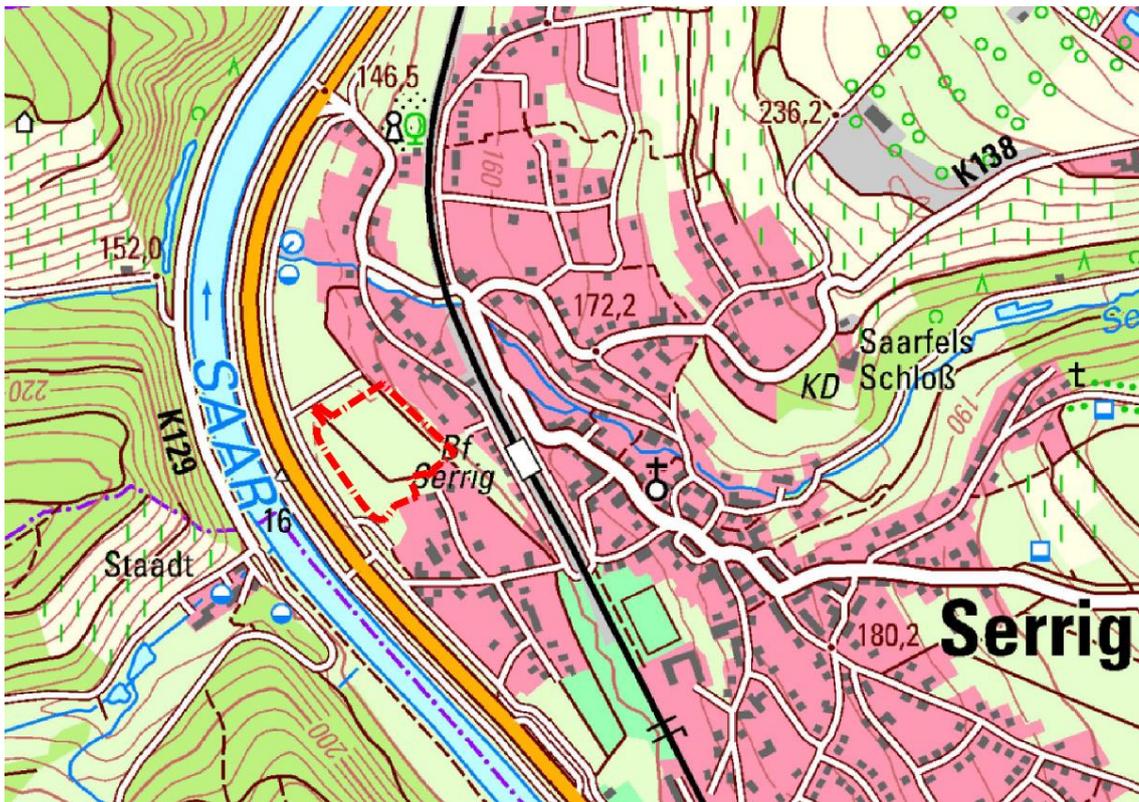
Ortsgemeinde Serrig

Bebauungsplan „Am Nepol“



Begründung

Ausfertigung



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

Im Auftrag der
Ortsgemeinde Serrig
Perl, im September 2020

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

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

Büroniederlassungen
Am Dreiländereck 11
66706 Perl
Telefon +49 6867 560 600
Fax +49 6867 561 033 6

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

Gesellschafter und
Beratende Ingenieure:

Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)

Rainer Nolte
Dipl.-Ing. (FH)

Christian Nagel
Dipl.-Ing. (FH)



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

Ortsgemeinde Serrig

**Bebauungsplan
„Am Nepol“**

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss.....	4
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	6
3. Bestandsbeschreibung.....	7
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung	10
5. Verfahrensart	10
6. Planerische und rechtliche Vorgaben	11
6.1 Flächennutzungsplanung.....	11
6.2. Bedarfsnachweis.....	13
6.3. Prüfung von Alternativen.....	13
7. Naturschutz	13
8. Städtebauliches Konzept	13
9. Planerische Grundsätze.....	14
9.1 Art der baulichen Nutzung	14
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je	19
Wohngebäude.....	19
9.5. Flächen für Nebenanlagen.....	19
9.7. Verkehrsflächen und Erschließung	20
9.8. Schallschutz	20
9.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
10. Entwässerung	26
11. Baugestalterische Festsetzungen.....	26
12. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	28
13. Hinweise und Empfehlungen	29

14. Flächenbilanzierung	31
15. Auswirkungen der Planung	31
16. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit	34
17. Verzeichnisse	34
17.1 Abbildungen	34
17.2 Fotos:	35

Anlage 1:

SGS TÜV GmbH, Gutachtliche Stellungnahme zu den auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Nepol“ in der Ortsgemeinde Serrig der Verbandsgemeinde Saarburg einwirkenden Geräuschemissionen durch Straßenverkehr und angrenzendes Gewerbe, Sulzbach, den 17.05.2019.

Begründung gem. § 9 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Serrig profitiert wie die gesamte Verbandsgemeinde Saarburg 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. Serrig ist ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland sowohl von Bürgern Serrigs als auch von potentiellen Neubürgern der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Serrig hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 05.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Nepol“ gefasst. Im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper wird im westlichen Bereich der Ortslage ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert. Der Planbereich ist ca. 1,85 ha groß, davon werden ca. 1,18 ha als Wohnbauflächen entwickelt.

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

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

Auf Grund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten Planänderungen und Ergänzungen. Diese umfassen im Wesentlichen:

1. Die im westlichen Bereich geplanten Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und dieser entsprechend erweitert.
2. Das Flurstück 142 wird als Grünfläche entwickelt und der geplante Erdwall im Grundstücksbereich unterbrochen.
3. Auf Grund der Anforderung der VG-Werke zur Umsetzung eines Mindestgefälles von 1% beim Bau von Schmutzwasserkanälen ergibt sich eine höhere Lage der Planstraßen A und B in Bezug zum natürlichen Gelände; insbesondere im nordöstlichen Planbereich ergeben sich entsprechende Höhendifferenzen von bis zu ca. 1,50. Zur Begrenzung der Raumwirksamkeit von Gebäuden und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden entsprechend zusätzlich zur bereits vorgesehenen Festsetzung der Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe nunmehr Festsetzungen zur sichtbaren Wandhöhe (SWH) von Gebäuden getroffen.
4. Auf die im zentralen Planbereich konzipierte Verdichtung der Bebauung (erhöhte zulässige Wohnungszahl) wird unter dem Aspekt einer homogenen Gebietsentwicklung verzichtet und die Parameter der Bebauung des „äußeren Bebauungsringes“ (2 Wohnungen je Einzelhaus) werden übernommen.

Über diese Punkte hinaus erfolgen Ergänzungen von Hinweisen der Behörden sowie Regelungen zur Anlage von Staffelgeschossen.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Serrig und umfasst in der Flur 34 folgende Flurstücke:

89 (TF), 90, 137, 136, 91, 92, 139, 138, 135 (TF), 134 (TF), 93 (TF), 94/2, 94/3, 140/2, 141 (TF), 142 (TF), 143 (TF), 144 (TF), 145 (TF), 146 (TF) und 130 (TF) (TF = Teilfläche).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1,85 ha überplant.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Nepol", o.M.,
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: durch die nördlich Teilfläche der Parzelle Nr. 89,
- Osten: durch die Bebauung entlang der Bahnhofstraße,
- Süden: durch die Bebauung der Saarstraße,
- Westen: durch die Bundesstraße B 51 (Verlauf in ca. 70 m Entfernung vom Planbereich).

3. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Napol“ befindet sich westlich der bestehenden Ortslage von Serrig.



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

Der Planbereich schließt sich nördlich an die Bebauung der Saarstraße an, weiter östlich schließt sich der Siedlungsschwerpunkt der Ortslage Serrig an.

Westlich des Planbereichs verlaufen in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B 51 sowie die Saar, die in ihrem ausgebauten Bereich als eine europäische Wasserstraße der Wasserstraßenklasse Vb klassifiziert ist.

Durch die Bundesstraße B 51 ist die Ortslage Serrig ans regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Die örtliche Anbindung/ Erschließung des Planbereichs erfolgt über die von Süden kommende Saarstraße.

Östlich des Planbereichs verläuft die Eisenbahnstrecke Saarbrücken – Trier. Der Bahnhof Serrig in der Bahnhofstraße ist fußläufig ca. 500 m vom Plangebiet entfernt. Auf Grund der topographischen und städtebaulichen Situation besteht jedoch keine Sichtbeziehung zwischen Bahnstrecke und Planbereich.

Südlich und östlich wird der Planbereich von bestehenden Bebauungsstrukturen umfasst, in denen die Wohnnutzung vorherrscht. Bei der Bebauung handelt es sich in der Regel um eine ein- bis zweischossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Gewerbliche Nutzung ist nur ca. 60 m südlich des Planbereichs anzutreffen; es handelt sich dabei um eine bestehende Zimmerei.

Westlich und nördlich des Planbereichs öffnet sich der Naturraum des Saartals; die dort vorhandenen Wiesen werden teilweise als Pferdeweidefläche genutzt und sind Standort eines Pferdestalls.

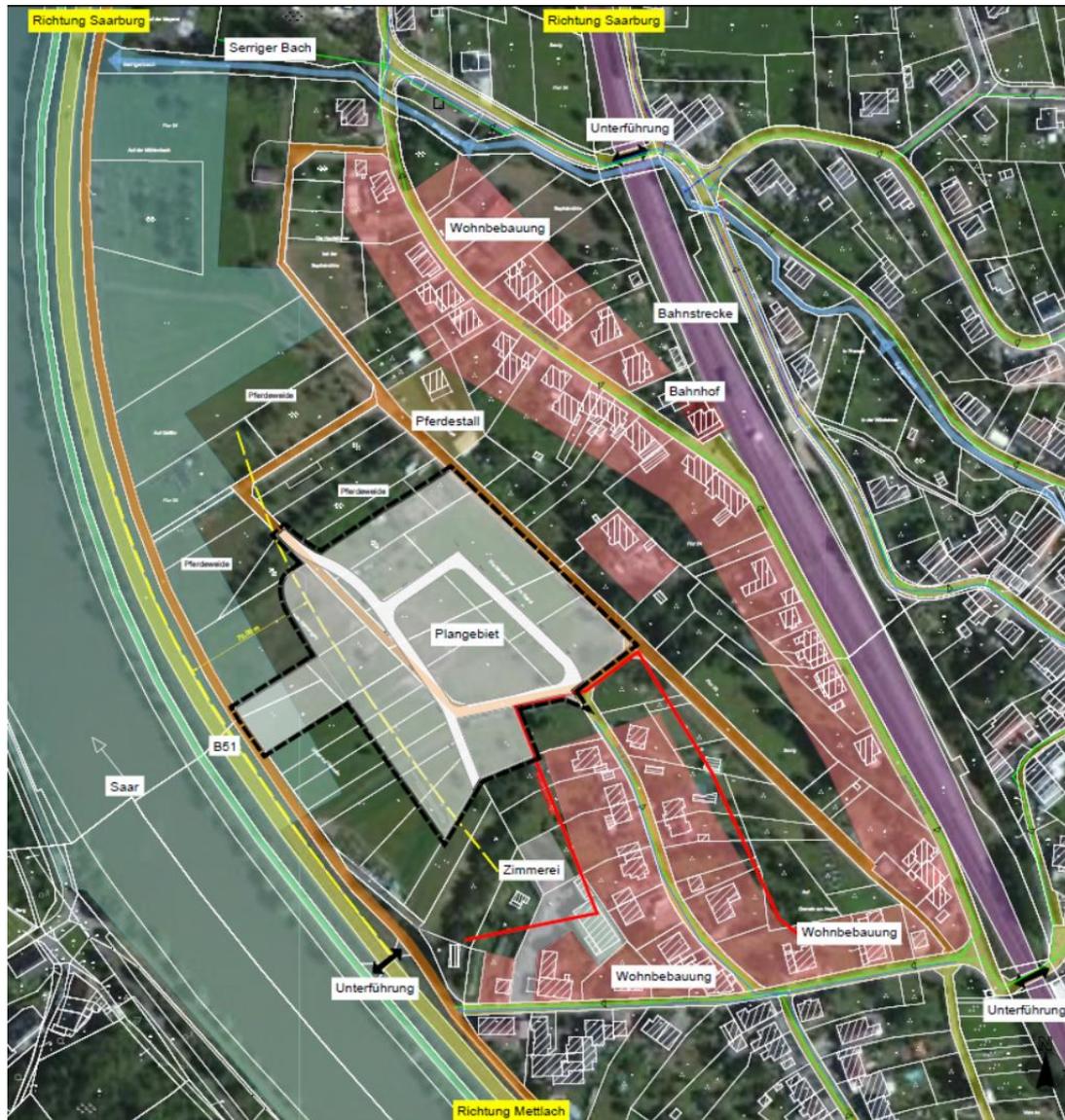


Abbildung 3: Übersichtskarte mit Darstellung der Nutzungsstrukturen im Umfeld des Bebauungsplans, o.M.

Teilbereiche der Saaraue sind als Überschwemmungsgebiet festgesetzt (s. Abb. 3, blaugüne Flächen); der zur Bebauung vorgesehene Planbereich selbst befindet sich jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. In einer Entfernung von ca. 300 m verläuft nördlich des Plangebietes der Serriger Bach, der anschließend in die Saar mündet.

Naturräumlich sind im Plangebiet unterschiedlich intensiv genutzte Wiesen und Weiden bestandsprägend. Einzelne jüngere Obstsbaumgehölze ergänzen das Grünland.



Foto 1: Bebauung in der Saarstraße, Blickrichtung Süd,
Aufnahme: Paulus & Partner.

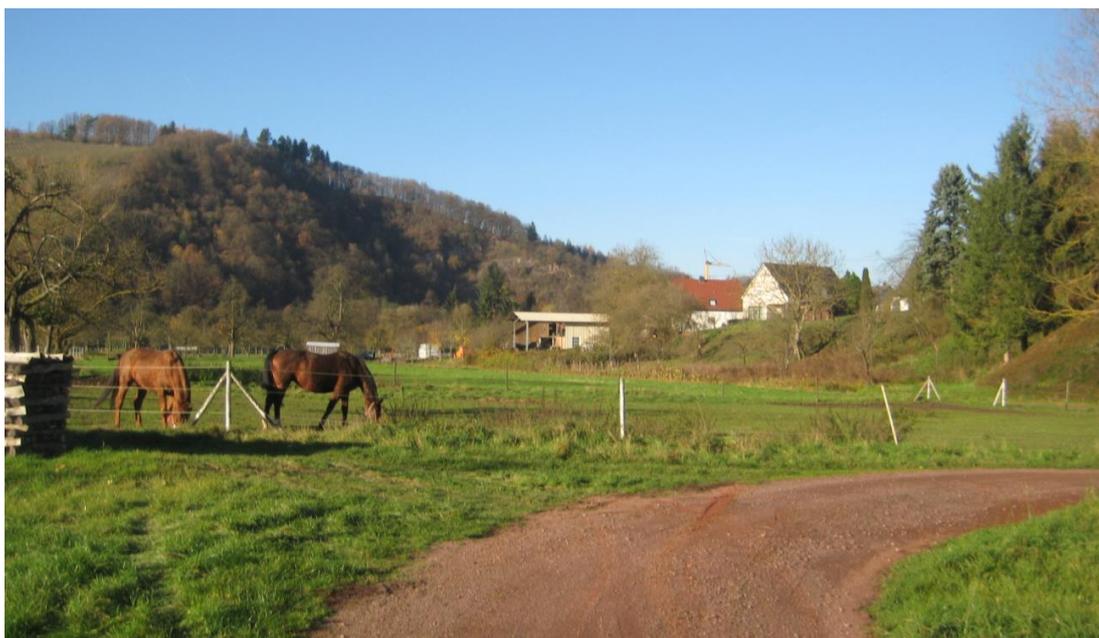


Foto 2: Blick von der Saarstraße in den Planbereich, Blickrichtung Nord,
Aufnahme: Paulus & Partner.

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Die Ortsgemeinde Serrig liegt in der Verbandsgemeinde Saarburg 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 Baugrundstücken, die dem Immobilienmarkt zu Verfügung stehen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Nepol“ wird die örtliche wie überörtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt und ein allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur entwickelt. Die Ortsgemeinde Serrig trägt somit ihrer besonderen Funktion „Wohnen“, die sie durch die Regionalplanung zugeteilt bekommen hat, Rechnung.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Am Nepol“ wird im Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 und § 13a BauGB entwickelt.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan „Am Nepol“ erfüllt diese Voraussetzungen, da die Größe des Geltungsbereichs ca. 17.181 m² beträgt und entsprechend die anrechenbare Grundfläche (rd. 11.050 m² Wohnbaufläche x 0,4 = 4.420 m²) kleiner als 10.000 m² ist. Weiterhin schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbebauung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt das Plangebiet an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an.

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

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplanes „Am Nepol“ gemäß § 13b 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 BauGB entsprechend.

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

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Serrig 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 Serrig 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/ Ortsgemeinde Serrig entwickelt werden kann.

6.1 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg/ Ortsgemeinde Serrig aus dem Jahre 2003 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Nepol“ die Festsetzung Gewerbefläche getroffen.

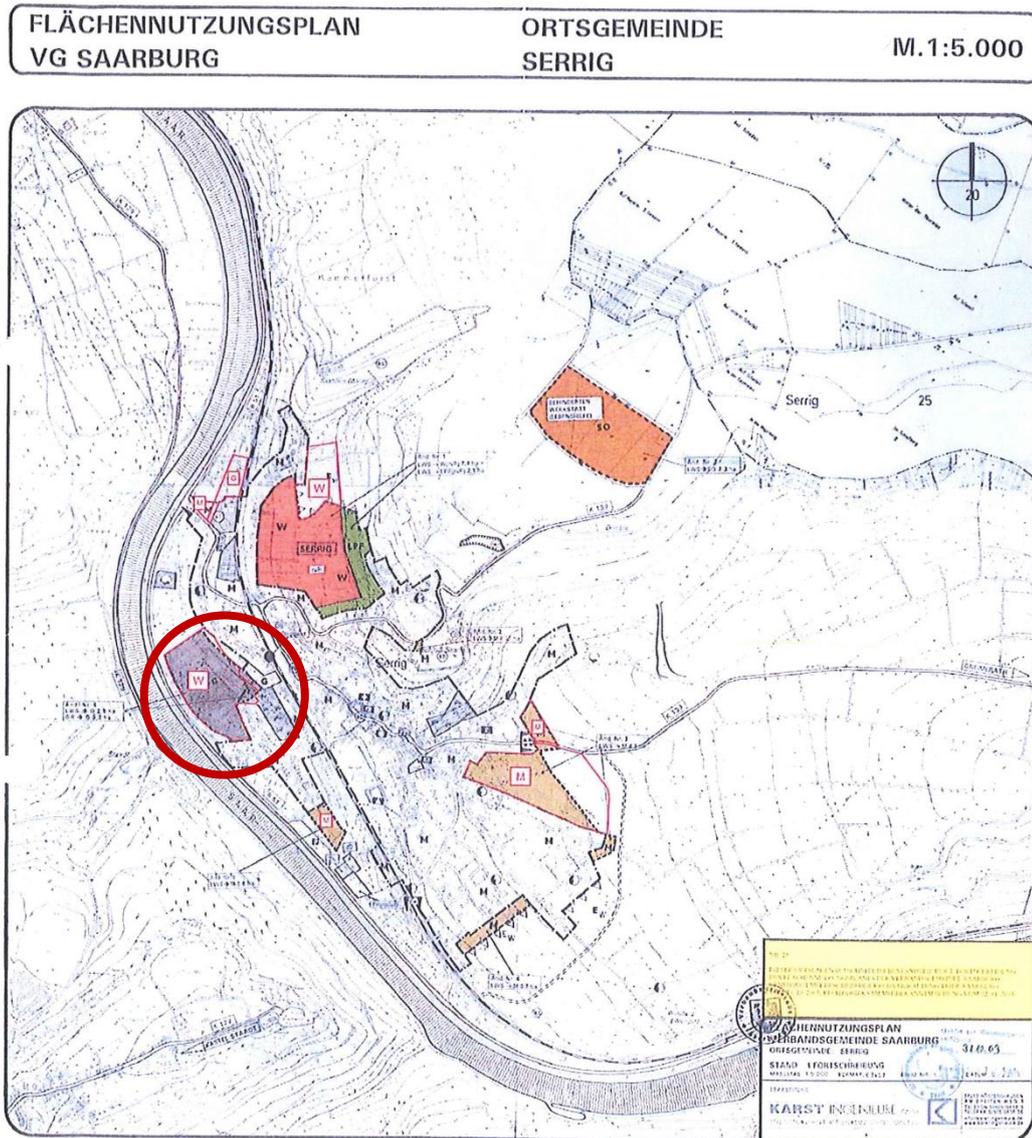


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Auszug Ortsgemeinde Serrig (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg)

Die Ortsgemeinde hat sich im Vorfeld der Entwicklung des Bebauungsplans „Am Nepol“ dafür ausgesprochen, die Entwicklung gewerblicher Bauflächen am Standort nicht mehr weiterzuverfolgen und anstatt dessen eine Wohnbauentwicklung umzusetzen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 b BauGB aufgestellt. Entsprechend findet § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Halbsatz 3 hier Anwendung; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

6.2. Bedarfsnachweis

Die derzeit unbebauten 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. Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung des Ortes und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Gemeinde vermittelbare Grundstücken benötigt. In Serrig gibt es eine Vielzahl von Grundstücksanfragen. Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ kompletten Belegung des Baugebiets auszugehen. Die Dimensionierung des Baugebietes (ca. 1,85 ha) ist als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

6.3. Prüfung von Alternativen

Die Betrachtung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Ortsgemeinde Serrig in Bezug zur aktuellen Bebauung zeigt, dass für die Entwicklung von Wohnbauflächen neben dem Planbereich „Am Nepol“ nur noch der Bereich zwischen K 139 und der Straße Vorm Würzburg zu Verfügung steht. Auf Grund der dort bereits bestehenden lockeren Bebauung gestaltet sich eine Flächenentwicklung unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten schwieriger, so dass zur Entwicklung des Bereichs „Am Nepol“ derzeit keine Alternativen bestehen.

7. Naturschutz

Der Bebauungsplan liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Weitere Schutzgebiete i. S. d. §§ 23 - 29 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskategorie Natura 2000 sind nicht betroffen.

Flächen des landesweiten Biotopkatasters sind nicht betroffen. Im Rahmen der durchgeführten Biotoptypenkartierung wurden keine Lebensraumtypen i. S. d. Anhangs I der FFH-Richtlinie oder gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG festgestellt.

Im Plangebiet wurden im Zuge der durchgeführten Begehungen 4 Fledermaus- und 15 Vogelarten festgestellt, die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Detail überprüft wurden (siehe auch separate Unterlage „Artenschutzrechtliche Betrachtung“).

8. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Nepol“ die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit maßgeblicher Einzelhausbebauung und untergeordneter Doppelhausbebauung vor. Diese Bauweise entspricht dem Charakter des angrenzenden Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Serrig.

Es werden ca. 18 Baugrundstücke geschaffen, bei einer maximalen Belegung entstehen so ca. 36 Wohneinheiten.

Die Verkehrserschließung schließt sich an die bestehenden Erschließungsstrukturen Serrigs an, d.h. der Planbereich wird verkehrlich über die Saarstraße an das Gemeindestraßennetz angeschlossen. Durch die an die Saarstraße anschließenden Planstraße A und die Planstraße B wird der Planbereich intern in Form einer „Ringstraße“ erschlossen. Um eine zukünftige Entwicklung in südliche Richtung zu ermöglichen zweigt von der Planstraße B in südliche Richtung die Planstraße C ab.

Zur Abgrenzung des Planbereichs zur „offenen“ Landschaft erfolgt nördlich des Planbereichs die Anlage eines Grünstreifens (Abgrenzung zu Weideflächen) bzw. westlich die Aufschüttung eines Erdwalls (Sichtabschirmung zur B 51).

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung sind durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Die inneren Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Gebietserschließung durchgeführt.

9. 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 und die Anlage von Grünflächen festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch 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.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Begründung:

Um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Entwicklung des Planbereichs zu erreichen und die Wohnfunktion zu stärken, sind die oben stehenden Nutzungsarten zulässig. Die Nutzungsarten entsprechend dem vom städtebaulichen Bestand des Umfeldes vorgegebenen und geprägten 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.

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

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 maximale Trauf (THmax)- und Firsthöhe (FHmax) bzw. die maximale Gebäudehöhe (GHmax). Bezugshöhe für vorgenannte Höhenfestsetzungen sind die für die jeweiligen Grundstücke in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkte (HBP) auf Höhe Straßenoberkante (Endausbau).

Zur Begrenzung der Raumwirksamkeit von Gebäuden und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden entsprechend zusätzlich zur bereits vorgesehenen Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe nunmehr Festsetzungen zur sichtbaren Wandhöhe von Gebäuden getroffen (siehe Kapitel 11. Baugestalterische Festsetzungen).

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

9.2.1 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).

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.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind Obergrenzen für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Für den geplanten Bereich beträgt die **Obergrenze der Grundflächenzahl 0,4** gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

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

9.2.2 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 (gemäß § 20 Abs. 2, 3, 4 BauNVO).

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im geplanten Bereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit **0,8** 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.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Zahl der **Vollgeschosse** wird im Plangebiet auf **maximal zwei Vollgeschosse** beschränkt. Durch die Beschränkung der Vollgeschosse wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte Baukörper entgegengewirkt und eine Anpassung an die bestehende Bebauung erreicht.

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 zur den Gebäudehöhen wird eine klare Definition der Kubatur von Gebäuden und eine städtebauliche Einpassung des Planbereichs in den Siedlungskörper erzielt.

9.2.4 Gebäudehöhen

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (THmax), die maximale Firsthöhe (FHmax) bzw. die maximale Gebäudehöhe (GHmax) getroffen:

Gebäude mit geneigten Dächern:

Zulässig sind eine maximale **Traufhöhe (TH) von 7,0 m** und eine maximale **Firsthöhe (FH) von 9,5 m**.



Abbildung 5: Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern

Gebäude mit Flachdächern:

Zulässig ist eine maximale **Gebäudehöhe (GH) von 7,5 m**.

Ein über das II Vollgeschoss hinaus gehendes Staffelgeschoss ist so auszugestalten, dass dessen Außenwände straßenseitig und auf der gegenüberliegenden Seite (rückseitig) um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.



Abbildung 6: Gebäudehöhe bei Flachdächern

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der für das jeweilige Grundstück in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt (HBP) auf Höhe Straßenoberkante im Endausbau. Zur sichtbaren Wandhöhe SWH siehe Kapitel 11.

Begründung:

Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff Vollgeschoss keine Höhenbegrenzung beinhaltet. Daher wird durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdächern) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO 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, als Gebäudehöhe bei Flachdächern die oberste Gebäudekante (siehe Abbildungen 5 und 6).

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

9.3.1 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplans ist die Bauweise als **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen dem Charakter und der Baustruktur des angrenzenden Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Serrig und dienen somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

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 in diesem Gebiet trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen und Nachfragen Rechnung.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

WA 1 - zwei Wohnungen je Einzelhaus

WA 2 - 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. Mehrstöckige, überdimensionale Mehrfamilienhäuser, die mitunter nicht dem Gebietscharakter der umliegenden Bebauung entsprechen, werden vermieden.

Zudem wird durch die Regulierung der Wohnungszahl das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen begrenzt.

9.5. 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 auf dem gesamten Baugrundstück 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.

9.6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Garagen und Carports sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gem. § 8 Abs. 9 LBauO.

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:

Die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind, stellt sicher, dass Parken nur im Kontext einer Wohnbebauung erfolgt und keine „reinen“ Parkflächen angelegt werden.

Durch die Festsetzungen zur Lage der Garagen 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.

9.7. Verkehrsflächen und Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes werden folgende Verkehrsflächen angelegt:

- Planstraße A (6,00 m)
- Planstraße B (6,00 m) und
- Planstraße C (5,50 m)

Die Lage der Planstraßen ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Begründung:

Die gewählte Erschließungsstruktur schließt an bestehende Wegestrukturen an (Saarstraße) und bindet das Plangebiet sinnvoll an die Ortslage von Serrig an.

Die Planstraßen A und B bilden eine Ringstruktur, die eine sehr gute Erschließung und Ver- und Entsorgung des Planbereichs ermöglicht.

Um eine zukünftige Gebietsentwicklung in südliche Richtung zu ermöglichen, wird weiterhin die von der Planstraße B abzweigende Planstraße C planungsrechtlich ausgewiesen.

Auf Grund der Anforderung der VG-Werke zur Umsetzung eines Mindestgefälles von 1% beim Bau von Schmutzwasserleitungen ergibt sich eine höhere Lage der Planstraßen A und B in Bezug zum natürlichen Gelände; insbesondere im nordöstlichen Planbereich ergeben sich entsprechende Höhendifferenzen von bis zu ca. 1,20 m.

9.8. Schallschutz

Auf den Planbereich wirken im Wesentlichen der Verkehrslärm der westlich gelegenen Bundesstraße B 51 und der Lärm einer südlich gelegenen Zimmerei ein. Für den Planbereich wurde entsprechend durch die SGS TÜV Saar GmbH folgende Untersuchung erstellt:

Gutachtliche Stellungnahme zu den auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Napol“ in der Ortsgemeinde Serrig der Verbandsgemeinde Saarburg einwirkenden Geräuschemissionen durch Straßenverkehr und angrenzendes Gewerbe, Sulzbach, den 17.05.2019.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (Auszüge der Untersuchung, Pkt. 12, Seite 29-31):

Gewerbelärm

„Im Rahmen eines Ortstermins am 03.05.2019 wurden der Geltungsbereich des Bebauungsplans, das umliegende Gelände und der benachbarte Gewerbebetrieb Ralph Müller Zimmerei & Holzbau besichtigt sowie die maßgeblichen geräuschquellendes Zimmereibetriebes ermittelt. Während des Ortstermins wurden die Innenpegel in der Zimmereihalle während der relevanten Betriebsstätigkeiten, im Sägebetrieb sowie während der Montage von Fachwerkkonstruktionen, gemessen. Der übliche Betriebsablauf sowie der Umfang und Zeitraum der Fahr- und Ladetätigkeiten auf dem Betriebsgelände wurden von der Zimmerei angegeben.

Die Berechnung der Fahrgeräusche durch Lkw auf dem Betriebsgelände erfolgte anhand der Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zu Lkw- und Ladegeräuschen (14) sowie deren Aktualisierung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2005 (15). Die von der Be- und Entladung der Lkw mit einem Gabelstapler ausgehenden Geräuschemissionen wurden dem technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und –verwertung sowie Kläranlagen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie von 2002 (12) entnommen.

Die durch die Zimmerei auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen tagsüber wurden durch eine Schallausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 (2) ermittelt. Die Beurteilung der Geräuschemissionen durch den benachbarten Betrieb erfolgte gemäß der TA Lärm vom 26.08.1998 (1). Die Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten des Beiblatt 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (6) für Allgemeine Wohngebiete sowie mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (1) für Allgemeine Wohngebiete verglichen.

In der folgenden Tabelle werden die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel, hervorgerufen durch den Betrieb der benachbarten Zimmerei, dem innerhalb des Plangebiets tagsüber zulässigen Wert gegenübergestellt.

Beurteilungszeitraum Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)

Immissionsort		Beurteilungspegel L _{r,Tag} in dB(A)	Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert in dB(A)
Nr.	Bezeichnung		
1	Baufenster Nr. 13, südliche Baugrenze	54	55
2	Baufenster Nr. 12, südliche Baugrenze	55	55

Wie der Vergleich zeigt, wird der in Allgemeinen Wohngebieten tags zulässige Wert durch die ermittelten Beurteilungspegel an den beiden betrachteten Immissionsorten eingehalten.

In der nachfolgenden Tabelle werden die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Spitzenpegel der Geräuschimmission durch den Betrieb der Zimmerei dem gemäß TA Lärm (1) tagsüber zulässigen Spitzenpegel gegenübergestellt.

Immissionsort		Spitzenpegel	zulässiger Wert tags (IRW + 30 dB)
Nr.	Bezeichnung	in dB(A)	in dB(A)
1	Baufenster Nr. 13, südliche Baugrenze	62	85
2	Baufenster Nr. 12, südliche Baugrenze	61	85

Der Vergleich zeigt, dass der tags zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen an den betrachteten Immissionsorten um mindestens 23 dB unterschritten wird.

Die beiden Betrachteten Immissionsorte befinden sich an der südlichen Grenze des geplanten Wohngebietes und sind daher von den Geräuschimmissionen durch die Zimmerei am stärksten betroffen. In den übrigen, weiter nördlich gelegenen Bereichen des Plangebiets sind demgegenüber geringere Geräuschimmissionen und eine weitergehende Unterschreitung der zulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.“

Straßenverkehrslärm

„Die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans (1) einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße 51 tagsüber und nachts wurden nach Anhang 1 der 16. BImSchV (7) berechnet. Die für die Berechnung erforderlichen Verkehrsmengen auf der Hauptstraße wurden auf Grundlage der Angaben der Verkehrsmengen vom Landesbetrieb Mobilität (LBM) auf der Basis der Zählung zur Verkehrsstärkenkarte von Rheinland-Pfalz im Jahr 2015 ermittelt. Die berechneten Verkehrsgeräuschimmissionen wurden mit den Orientierungswerten des Beiblatt 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (6), für Allgemeine Wohngebiete verglichen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden nach DIN 4109-2:2018-01 (9) an 14. Einzelpunkten berechnet und die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 (8) ermittelt. Die Einzelpunkte wurden dabei jeweils auf die südwestliche, der Bundesstraße 51 zugewandte Baugrenze der 14 Baufenster berücksichtigt.

Die für die betrachteten Immissionsorte ermittelten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräume können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Immissionsort		maßgeblicher Außenlärmpegel	gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB
Nr.	Bezeichnung	in dB(A)	in dB
1	Südwestseite Baufenster 1	61	31
2	Südwestseite Baufenster 2	61	31
3	Südwestseite Baufenster 3	61	31
4	Südwestseite Baufenster 4	61	31
5	Südwestseite Baufenster 5	62	32
6	Südwestseite Baufenster 6	62	32
7	Südwestseite Baufenster 7	63	33
8	Südwestseite Baufenster 8	65	35
9	Südwestseite Baufenster 9	64	34
10	Südwestseite Baufenster 10	64	34
11	Südwestseite Baufenster 11	64	34
12	Südwestseite Baufenster 12	65	35
13	Südwestseite Baufenster 13	63	33
14	Südwestseite Baufenster 14	63	33



Abbildung 7: Immissionsorte Verkehrslärm, o.M.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) noch mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Bis zu einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges} = 35$ dB ergeben sich keine gegenüber einer üblichen Bauweise erhöhten Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile. Darüber steigen die Anforderungen insbesondere an die Fenster an. Im vorliegenden Fall sind somit keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser zu erwarten.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten kann nach Abschnitt 4.4.5.1 (9) bei einer offenen Bauweise der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden. Für die Außenbauteile von Wohnräumen in der Ostfassade sind die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße demnach jeweils um 5 dB niedriger als die für die auf der westlichen Seite der Baufenster berechneten Werte.

Die Schalldämmung eines Fensters ist grundsätzlich nur wirksam, wenn das Fenster geschlossen ist. Tagsüber können schutzbedürftige Räume durch gelegentliches Öffnen der Fenster gelüftet werden (Stoßlüftung) und die Fenster in der übrigen Zeit geschlossen gehalten werden. In der Nacht ist dies bei Wohn- und Schlafräumen jedoch nicht möglich.

Dies bedeutet, dass im Fall einer Überschreitung der zulässigen Geräuschimmissionen im Beurteilungszeitraum Nach die zum Schlafen genutzten Räume der geplanten Gebäude mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten sind, wodurch das Schließen der Fenster während der Nacht ermöglicht wird. Diese schallgedämpften Lüftungseinrichtungen können z.B. unmittelbar in die Blend- oder Flügelrahmen der Fenster integriert werden.

Das geforderte Schalldämm-Maß für das Fenster gilt dann einschließlich der Lüftungselemente (in der zum Lüften geöffneten Stellung), die dazu entsprechend schallgedämpft ausgeführt sein müssen.

Diese Forderung ergibt sich zumindest für die Bereiche der geplanten Gebäude, in denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV nachts überschritten werden. Im vorliegenden Fall gilt dies für alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen in der der Bundesstraße zugewandten Gebäudeseiten in den Baufenstern Nr. 8 bis Nr. 12.

Entsprechend wird der gutachterlichen Empfehlung (siehe Untersuchung, Pkt. 11, Seite 28) gefolgt und für den Bebauungsplan „Am Nepol“ folgende Festsetzung den Schallschutz betreffend getroffen:

In den Gebäuden in den Baufenstern Nr. 8 bis Nr. 12 sind Wohn- und Schlafräume von Wohnungen, die nur über Fenster in der der Bundesstraße 51 zugewandten Gebäudeseite belüftet werden können, mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Eisenbahnlärm

Östlich des Planbereichs, in einer Entfernung von ca. 100 m verläuft die Eisenbahnstrecke Saarbrücken – Saarburg – Trier. Aufgrund der topographischen Verhältnisse, der bestehenden abschirmenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße sowie der in Bezug zur Bahnhofstraße tiefer liegenden Lage der

Gleise ist von keinen negativen Lärmauswirkungen durch den Eisenbahnverkehr auf den Planbereich auszugehen.

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

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe sind Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 sowie Abs.1a BauGB i.V.m. § 200a BauGB festgesetzt und den Eingriffen im Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §§ 135a-c BauGB zugeordnet. Nachfolgend sind die einzelnen Flächen und Maßnahmen aufgezählt:

1. Zur Anpflanzung der auf den privaten Grundstücken durch Text festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (siehe Vorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlungen).

2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens- 1 Baum je angefangene 500m² Grundstücksfläche zzgl.- 1 Baum je angefangene 200m² Versiegelung/Überbauung/Überdachung.

3. 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.

4. Bäume sind aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 1m vom Fahrbahnrand abzurücken.

5. In den im Plan dargestellten Flächen E1 ist zur Abschirmung des Plangebiets von nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen eine vierreihige Hecke (Pflanzeraster 1,5 m x 1,5 m) aus einheimischen Sträuchern anzulegen. Dazu sind zu gleichen Teilen folgende Arten zu verwenden:

- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*; v. Str., 60-100 cm)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*; v. Str., 60-100 cm)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*; v. Str., 60-100 cm)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*; v. Str., 60-100 cm)
- Haselnuss (*Corylus avellana*; v. Str., 60-100 cm)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*; v. Str., 60-100 cm)
- Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*; v. Str., 60-100 cm)

Die Arten sind jeweils in Gruppen zu je 3 bis 5 Individuen zusammenzufassen. Die Hecke ist freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; ein regelmäßiger Formschnitt ist untersagt. Verluste sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Begründung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die entstehenden unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Planbereichs geringfügig kompensiert.

Die Empfehlung der Verwendung von einheimischen Pflanzen trägt zur Entwicklung einer regionaltypischen Begrünung bei.

Die Anpflanzung des benannten Grünstreifens E1 grenzt die geplanten Wohnbauflächen deutlich von den nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen (Pferdekoppeln) ab und dient der Konfliktvermeidung zwischen den beiden Nutzungsarten. Durch die räumliche Trennung und Bepflanzung ist gewährleistet, dass Wohnnutzung und Pferdehaltung nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

10. Entwässerung

1. Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserableitung erfolgt über Anschluss der Leitungen an den bestehenden Kanal in der Saarstraße.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser (Gebäude und Straße) wird über einen gesonderten Kanal mit anschließender Regenrückhaltung abgeleitet und zur Versickerung gebracht.

2. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 Abs. 4 LBauO zu beachten.

3. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und dem Landeswassergesetz § 2 Abs. 2 im Umfang von 50l/qm versiegelter, überbauter Fläche auf den Grundstücken zurückzuhalten. Eine Speicherung in Zisternen sowie eine Nachnutzung wird empfohlen. Eine innerhäusliche Verwendung ist den Verbandsgemeindewerken Saarburg-Kell und dem zuständigen Gesundheitsamt Trier anzuzeigen, auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) wird hingewiesen. Maßgeblich für Art und Umfang der Rückhaltemaßnahmen sind die Vorgaben der Satzung der VG Saarburg-Kell. Die geplanten Maßnahmen sind im Entwässerungsantrag zum Bauantrag darzustellen.

4. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, wird folgender Hinweis gegeben:

- Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Trennsystems für den Planbereich „Am Nepol“ wird den wasserrechtlichen Anforderungen des Landes Rheinland-Pfalz Rechnung getragen.

11. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Zur Erzielung eines einheitlich gestalteten Ortsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Nepol“ in Serrig sowie zur Sicherung des Verkehrsflusses und der Entwicklung einer ausreichenden Parkplatzzahl auf privaten Flächen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Nepol“ folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

1. Dächer

1.1. Dachformen

Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° sowie Flachdächer zulässig.

1.2. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur in Form von Satteldach- und Schleppgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.

1.3. Geneigte Dächer sind gem. § 88(6) LBauO aussch. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.

2. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88 Abs. 6 LBauO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein sowie Holzverkleidung. Fachwerkhäuser mit Ausfachung und Holzhäuser in Blockholz-Naturstambbauweise sind unzulässig.

3. Maximal sichtbare Wandhöhe

Gebäude mit geneigten Dächern:

Die maximal sichtbare Wandhöhe, d.h. die Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und Schnittpunkt Dachhaut, darf in rechtwinkliger Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt das Maß von 8,00m überschreiten.

Bei Giebelflächen gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Giebeldreiecke werden nicht angerechnet. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu einer Breite von zusammengenommen 7,00m werden ebenfalls nicht zum Ansatz gebracht.

Die maximal zulässige Traufhöhe TH/ Firsthöhe FH gem. Punkt 9.2.4. ist dessen unbeschadet einzuhalten.

Gebäude mit Flachdächern:

Die maximal sichtbare Wandhöhe, d.h. die Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und der Gebäudeoberkante, darf in rechtwinkliger Draufsicht auf das Gebäude an keinem Fassadenabschnitt das Maß von 8,00m überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH gem. Punkt 9.2.4. ist dessen unbeschadet einzuhalten.

Begründung:

Auf Grund der entwässerungstechnisch bedingten höheren Lage der Fahrbahn in Bezug zum bestehenden natürlichen Gelände können sich sichtbare Wandhöhen ergeben, die mitunter bis zu ca. 1,50m größer sind als die vorgegebenen TH/ GH. Zur Begrenzung der Raumwirksamkeit von Gebäuden und Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden zusätzlich zur Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe weitere Festsetzungen zur maximal sichtbaren Wandhöhe von Gebäuden getroffen (siehe auch Abbildungen 5 und 6).

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

5. Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 0,50m zurückzusetzen.

6. Zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten ist entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Grundstücksstreifen von jeweils 0,50 m bereit zu stellen. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag in einer Höhe bis 1,50 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.

Zusammenfassung:

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

12. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind

- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,
- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,

zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Darüber hinaus sind keine Bebauungen geplant, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. **Daher sind keine Kennzeichnungen von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.**

Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. nach anderen Bestimmungen gemäß § 9 BauGB festzusetzen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Naturschutzgebiete,
- FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete,
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG,
- Überschwemmungsgebiete,
- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalbereiche,
- sonstiger Infrastrukturanlagen.

Für diese Sachverhalte erfolgen entsprechend keine nachrichtliche Übernahmen und Vermerke im Bebauungsplan.

Bauverbotszone

Der Bebauungsplan befindet sich jedoch in räumlicher Nähe zur Bundesstraße 51. Im südwestlichen Quartierbereich ist entsprechend auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt die Bauverbotszone (20m-Abstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße) für Hochbauten gem. § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz). Die Baugrundstücke verfügen über einen Abstand von ca. 70 m zum östlich Fahrbahnrand der Bundesstraße, so dass sich diesbezüglich keine Konflikte eröffnen.

13. Hinweise und Empfehlungen

Einweisungspflicht: 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. Anfallender 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 SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender 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. Der Planbereich befindet sich in einem ehem. Kampfgebiet; auf Anlagen und militärische Fundgegenstände ist zu achten. Für bauliche Maßnahmen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Auf Grund archäologischer Funde im Umfeld des Planbereichs wird dieser als archäologische Verdachtsfläche eingestuft und vor Baubeginn ist eine geophysikalische Prospektion durchzuführen; ggf. resultieren daraus weitere archäologische Untersuchungen.

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 31. Oktober eines Jahres unzulässig.

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

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

Anfahrt durch Müllfahrzeuge: Die Planstraße C wird auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten nicht angefahren; anliegende Grundstücke haben die Entsorgungsbehältnisse entsprechend an der Planstraße B zur Entleerung zu positionieren.

14. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 18.569 m². Die Planung sieht vor die Entwicklung von ca. 11.812 m² als Wohnbauflächen, davon sind bei einer GRZ von 0,4 ca. 4.745 m² überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO. Die Straßenverkehrsfläche umfasst ca. 2.115 m². Weiterhin werden im Bebauungsplan „Am Nepol“ ca. 4.642 m² als Grünfläche/ Retentionsfläche festgesetzt. Das bestehende Flächengefüge ist im Bestand bereits anthropogen geprägt.

15. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „Am Nepol“ entwickelt sich westlich des gewachsenen Ortskerns von Serrig und umfasst ca. 18 Baugrundstücke. Der Bereich grenzt unmittelbar an die Ortslage, an die Bebauung der Saarburger Straße an. Die Infrastrukturen des Ortes wie z.B. Kindergarten, Grundschule, Bahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Durch die Entwicklung des Bereichs erfolgt entsprechend die Schaffung einer funktional (Wohnen) und städtebaulich-gestalterisch sinnvollen Siedlungsstruktur mit Ortslagenanbindung. Die geplanten Strukturen tragen zudem in Umfang und Dimensionierung dem weitläufigen Quartierbereich wie auch dem unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper Rechnung und können als ortstypisch bezeichnet werden.

Verfügbare Baulandreserven bestehen innerhalb der Ortslage Serrig nur in sehr geringer Zahl und stehen dem Immobilienmarkt 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 entsprechen sowohl zur Eigenentwicklung des Ortes als auch zur Regionalentwicklung bei.

Städtebau

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzelhäusern und (untergeordnet) Doppelhäusern ermöglicht. Durch die Begrenzung der Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf-, First- und

Gebäudehöhe) wird eine den örtlichen Strukturen entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt. Resultierend aus der Zahl der Baugrundstücke kann die zukünftige Einwohnerzahl des Baugebietes mit ca. 60-80 Einwohner beziffert werden; in Bezug zur Gesamteinwohnerzahl von Serrig mit derzeit ca. 1.650 Einwohnern (31.12.2017) werden hier also ca. 4 % der Gesamteinwohnerzahl wohnen, d.h. was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „Am Napol“ um ein Baugebiet, das sich im Maßstab des Quartierbereichs entwickelt und entsprechend städtebaulich einfügt.

D.h. zusammenfassend, unter städtebaulichen Aspekten fügt sich das Vorhaben in das Umfeld des Quartierbereichs ein. 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 erfolgt über die bestehende Saarstraße; die geplanten Versorgungsleitungen binden hier gleichermaßen an.

Dimensionierung und Fahrradien im Planbereich sind so dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW (Müllfahrzeug) grundsätzlich möglich ist. Auf Grund der Breitendimensionierung der Verkehrsflächen, den geringen Abschnittlängen der jeweiligen Fahrbahnteilbereiche sowie dem mitunter kurvigen Verlauf der Fahrbahn kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrgeschwindigkeiten in einem Bereich weit unter der zulässigen innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit entwickeln werden.

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

Emissionen/ Immissionen

Verkehrslärm

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 51. Diese verläuft im Abstand von ca. 70m westlich der Grenze des Planbereichs. Für den Planbereich wurde durch die SGS TÜV GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für Teilbereiche des Baugebietes werden entsprechend den Empfehlungen des Gutachters Festsetzungen zum Schutz vor Lärm getroffen. Unter Beachtung dieser Festsetzungen ist sichergestellt, dass der angestrebte Gebietscharakter und die damit verbundenen Erwartungen gewahrt bleiben.

Gewerbelärm

Die südlich des Planbereichs gelegene Zimmerei betreffend, wurden die Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten des Beiblatt 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (6) für Allgemeine Wohngebiete sowie mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (1) für Allgemeine Wohngebiete verglichen.

Wie der Vergleich zeigt, wird der in Allgemeinen Wohngebieten tags zulässige Wert durch die ermittelten Beurteilungspegel an den betrachteten Immissionsorten eingehalten.

Die vergleichende Betrachtung der Spitzenpegel zeigt, dass der tags zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen an den betrachteten Immissionsorten um mindestens 23 dB unterschritten wird.

Geruchsimmissionen

Zur Abgrenzung des Planbereichs zur offenen Feldflur ist in nördliche Richtung die Anlage eines ca. 15 m breiten Pflanzstreifens (vierreihige Hecke aus einheimischen Sträuchern) und in westliche Richtung die Aufschüttung eines Erdwalls vorgesehen; auf Grund der dadurch entstehenden räumlichen Distanz zwischen geplanten Bebauung und der Feldflur sind keine geruchlichen Einwirkungen durch die bestehende Pferdehaltung auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

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.

Die kleinflächige Wohnbebauung wird sich auf die Schutz- und Entwicklungsziele des Naturparks Saar-Hunsrück nicht auswirken, da das Plangebiet in einem infrastrukturtechnisch beeinträchtigten Bereich liegt und keine landschaftsästhetisch besonders wertgebenden Bestandteile überplant werden.

Von der Planung sind lediglich weitverbreitete und ungefährdete Biotoptypen betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

Das Plangebiet stellt für die betroffenen Vogel- und Fledermausarten keine essentiellen Teillebensräume zur Verfügung deren Überplanung mit signifikanten Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der örtlichen Populationen einherginge. Maßnahmen zur Bauzeitenregelung (Rodungszeitpunkt) sind ausreichend, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausschließen zu können (siehe auch separate Unterlage).

Durch die Entwicklung des Wohnbaugebietes entstehen keine Umweltschäden i. S. d. § 19 BNatSchG.

Auf Grund 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 entwickelt sich auf einer Landschaftsterrasse, die sich westlich um den Ortskern von Serrig erstreckt. Der Bereich ist von der Ortslage schwer einsehbar; entsprechend sind diesbezüglich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als sehr gering zu bewerten.

Von der Bundesstraße B 51 ist die Sichtigkeit auf den Planbereich stärker ausgeprägt. Durch den geplanten Erdwall im westlichen Planbereich sowie den verbleibenden Wiesenbereich (ca. 70m) zwischen Bundesstraße und Planbereich werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert, so dass auch hier keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Auf Grund der geringen Dimensionierung des Planbereichs ist die großräumige landschaftsbildprägende Relevanz der Planung ebenfalls als gering zu betrachten, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes insgesamt als sehr gering bezeichnet werden kann.

Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Am Nepol“ 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.

16. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit

Die für die Bereichsentwicklung benötigten Grundstücke befinden sich maßgeblich in der Verfügbarkeit der Ortsgemeinde Serrig. Die geplanten Wohnbauflächen können somit kurzfristig dem öffentlichen Wohnbauflächenmarkt zu Verfügung stehen.

17. Verzeichnisse

17.1 Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Nepol", o.M.,
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

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

Abbildung 3: Übersichtskarte mit Darstellung der Nutzungsstrukturen im Umfeld des Bebauungsplans, o.M.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg, Auszug Ortsgemeinde Serrig (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg)

Abbildung 5: Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern

Abbildung 6: Gebäudehöhe bei Flachdächern

Abbildung 7: Immissionsorte Verkehrslärm, o.M.

17.2 Fotos:

Foto 1: Bebauung in der Saarburger Straße, Blickrichtung Süd, Aufnahme: Paulus & Partner.

Foto 2: Blick von der Saarburger Straße in den Planbereich, Blickrichtung Nord, Aufnahme: Paulus & Partner.

Anlage 1:

SGS TÜV GmbH, Gutachtliche Stellungnahme zu den auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Nepol“ in der Ortsgemeinde Serrig der Verbandsgemeinde Saarburg einwirkenden Geräuschemissionen durch Straßenverkehr und angrenzendes Gewerbe, Sulzbach, den 17.05.2019.