

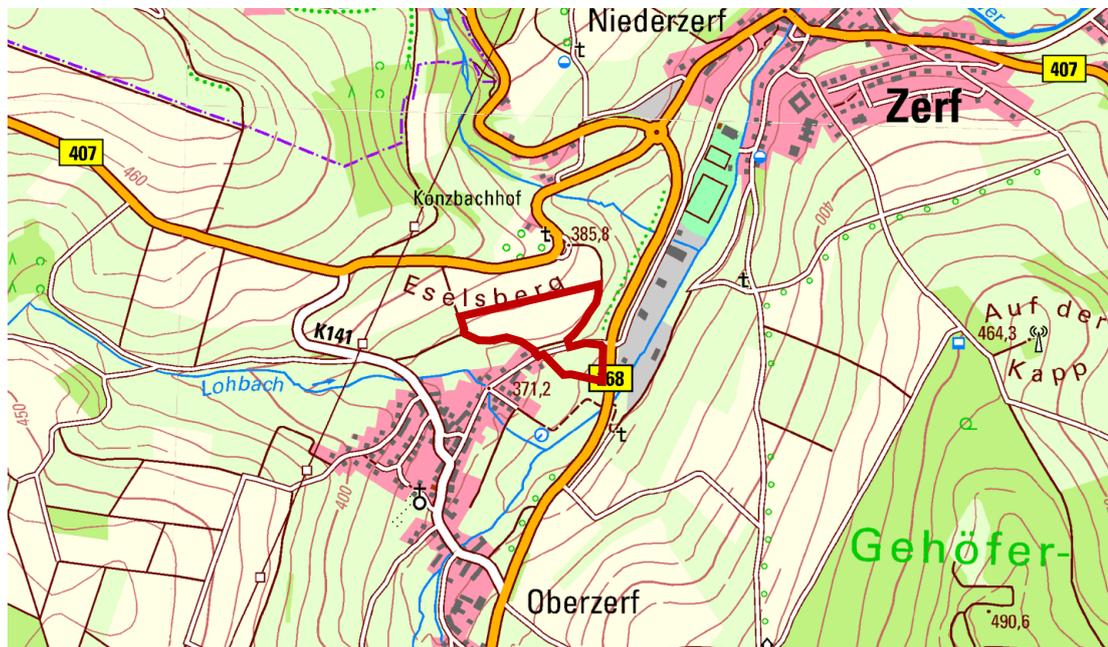
Ortsgemeinde Zerf



## Bebauungsplan „Auf der Langfuhr“ im Ortsteil Oberzerf

### Begründung

Ausfertigung



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

Im Auftrag der  
Ortsgemeinde Zerf  
Perl, im Januar 2022

### INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER

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

Büroniederlassungen  
Am Dreiländereck 9  
66706 Perl  
Tel. +49 6867 560600  
Fax +49 6867 5610336

Südallee 37E  
54290 Trier  
Tel. +49 651 97609810  
Fax +49 651 97609815  
www.paulus-partner.de  
info@paulus-partner.de

Ingenieurbüro P & P GmbH  
Geschäftsführer:  
Edgar Mohsmann  
Dok.-Reg. IF19



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

Ortsgemeinde Zerf

**Bebauungsplan  
„Auf der Langfuhr“ im Ortsteil Oberzerf**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Aufstellungsbeschluss .....	4
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich.....	5
3. Bestandsbeschreibung .....	6
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung.....	9
5. Verfahrensart.....	9
6. Planerische und rechtliche Vorgaben.....	10
6.1 Flächennutzungsplanung.....	10
6.2. Landschaftsplan.....	11
6.3. Bedarfsnachweis.....	12
7. Naturschutz .....	12
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.....	20
9.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	21
9.6. Flächen für Nebenanlagen.....	21
9.8. Verkehrsflächen und Erschließung.....	22
9.9. Führung von Versorgungsleitungen.....	23
9.10. Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung .....	23
9.11. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	23
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	24
11. Entwässerung.....	24
12. Baugestalterische Festsetzungen .....	25
13. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	28
14. Hinweise und Empfehlungen .....	29
15. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit.....	32
16. Auswirkungen der Planung .....	32

17. Verzeichnisse .....	36
17.1 Abbildungen .....	36
17.2 Fotos .....	36
18. Anlagen .....	36

## **Begründung gem. § 9 BauGB**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Ortsgemeinde Zerf 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. Zerf ist ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland sowohl seitens der Bürger, als auch seitens potentieller Neubürger der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Zerf hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 21.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Langfuhr“ gefasst. In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper des Ortsteils Oberzerf wird in dessen nordöstlichem Bereich ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert. Der Planbereich ist ca. 4,5 ha groß, davon werden ca. 2,6 ha als Wohnbauflächen entwickelt.

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

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

## 2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

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

Flur: 33, Flurstücke: 6 (TF), 7(TF),

Flur: 34, Flurstücke: 180, 181, 182

Flur: 35, Flurstücke: 31/2 (TF), 32, 33 (TF), 34 (TF)

(TF = Teilfläche).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 4,5 ha überplant.

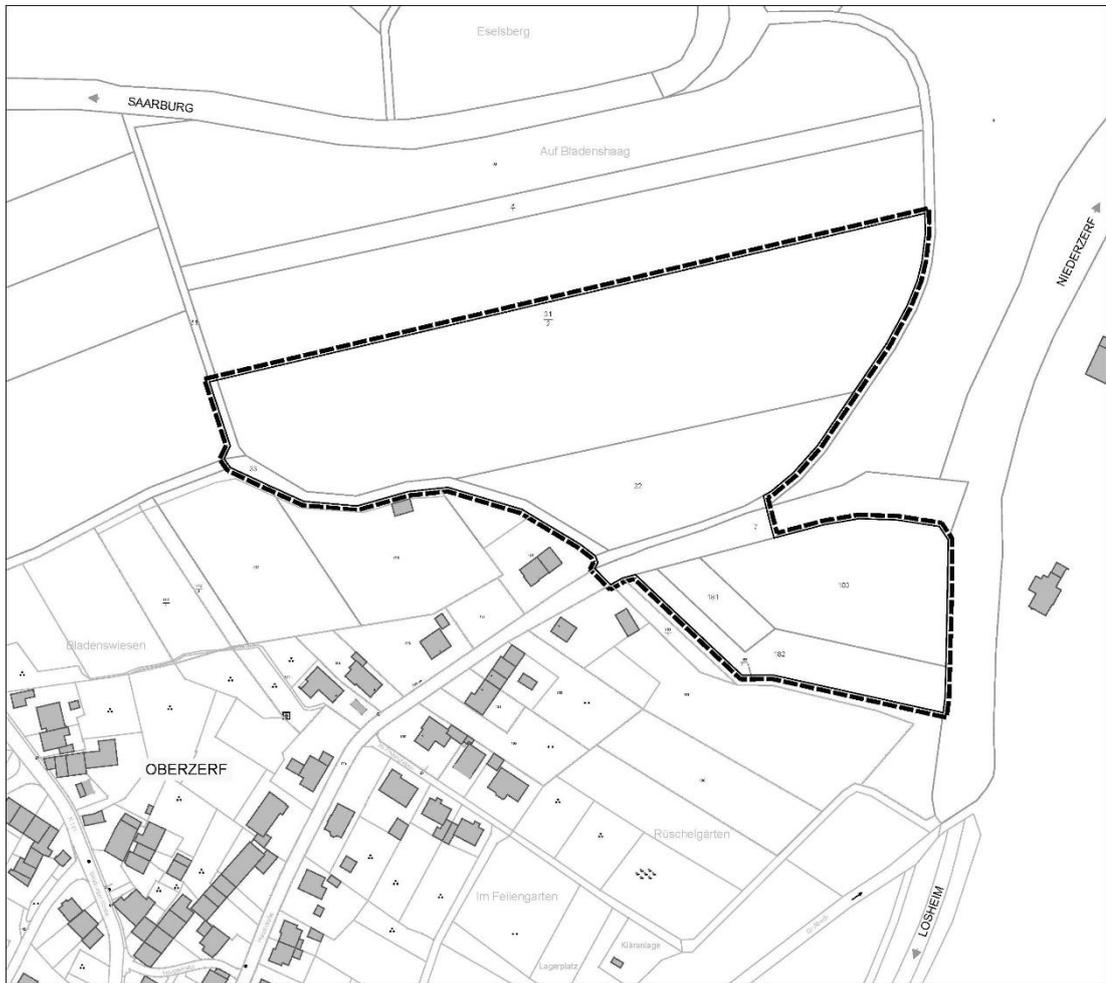


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auf der Langfuhr" (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: durch landwirtschaftliche Flächen,
- Osten: durch einen Feldwirtschaftsweg,
- Süden: durch die Hauptstraße (querende Gemeindestraße) bzw. die Bundesstraße B268
- Westen: durch die angrenzende Ortslage Oberzerf.

### 3. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Langfuhr“ grenzt nordöstlich an die bestehende Ortslage des Ortsteils Oberzerf.



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

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten entwickelt sich das Plangebiet im Bereich zwischen den Ortsteilen Niederzerf und Oberzerf.

Freizeitanlagen und Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich nördlich des Planbereichs mitunter in fußläufiger Entfernung.

Westlich der B268 befinden sich gewerbliche genutzte Flächen, die auf Grund der verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten nicht im Kontext des Plangebietes stehen.

Das Gebiet „Auf der Langfuhr“ liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B268 und B407. Die Anbindung an die beiden Bundesstraßen und das Ortsnetz erfolgt über die „Hauptstraße“ von Oberzerf (Gemeindestraße).

Die Topographie des Planbereichs ist in südöstliche Richtung fallend; das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 10-12%.

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene nördliche Planbereich wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt - landschaftsästhetische wirksame Strukturen oder naturschutzfachlich bedeutsame Biotoptypen fehlen. Der Planbereich südlich der „Hauptstraße“ (geplante Flächen für die Wasserwirtschaft) wird von Grünland eingenommen - Gehölze oder andere strukturgebende Biotoptypen fehlen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer. Südlich, in einer Entfernung von ca. 50m zum Plangebiet fließt der Großbach in nördliche Richtung.

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



Foto 1: Blick von der Bundesstraße B 407 ins Plangebiet - Wohnbauflächen (südöstliche Blickrichtung von der B 407 aus), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.



Foto 2: Angrenzende Ortslage Oberzerf (westliche Blickrichtung von der „Hauptstraße“ aus), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.



Foto 3: Südlicher Planbereich – Flächen für die Wasserwirtschaft (südöstliche Blickrichtung von der „Hauptstraße“ aus), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

#### 4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

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

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

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

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

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

#### 5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Auf der Langfuhr“ wird im Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 und § 13a BauGB entwickelt.

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

Der Bebauungsplan „Auf der Langfuhr“ erfüllt diese Voraussetzungen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,5 ha. Davon werden

$4.800\text{m}^2 + 5.192\text{m}^2 + 4.941\text{m}^2 + 4.529\text{m}^2 + 5.872 = 26.334\text{m}^2$  als Wohnbaufläche entwickelt. Die anrechenbare Grundfläche beläuft sich bei einer GRZ von 0,3 entsprechend auf  $26.334\text{m}^2 \times 0,3 = 7.900\text{m}^2 < 10.000\text{m}^2$  (siehe BauGB § 13b).

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. Gleichermaßen 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 Bebauungsplans „Auf der Langfuhr“ gemäß § 13b BauGB erfolgen.

Gemäß § 13b i.V.m. § 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 Bebauungsplans 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 Zerf 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 Zerf zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Zerf entwickelt werden kann.

### **6.1 Flächennutzungsplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/

Ortsgemeinde Zerf aus dem Jahr 2002 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Langfuhr“ die Festsetzung „Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente/ mit höherem Anteil naturnaher Elemente“ getroffen; Wohnbauflächen sind nicht ausgewiesen.

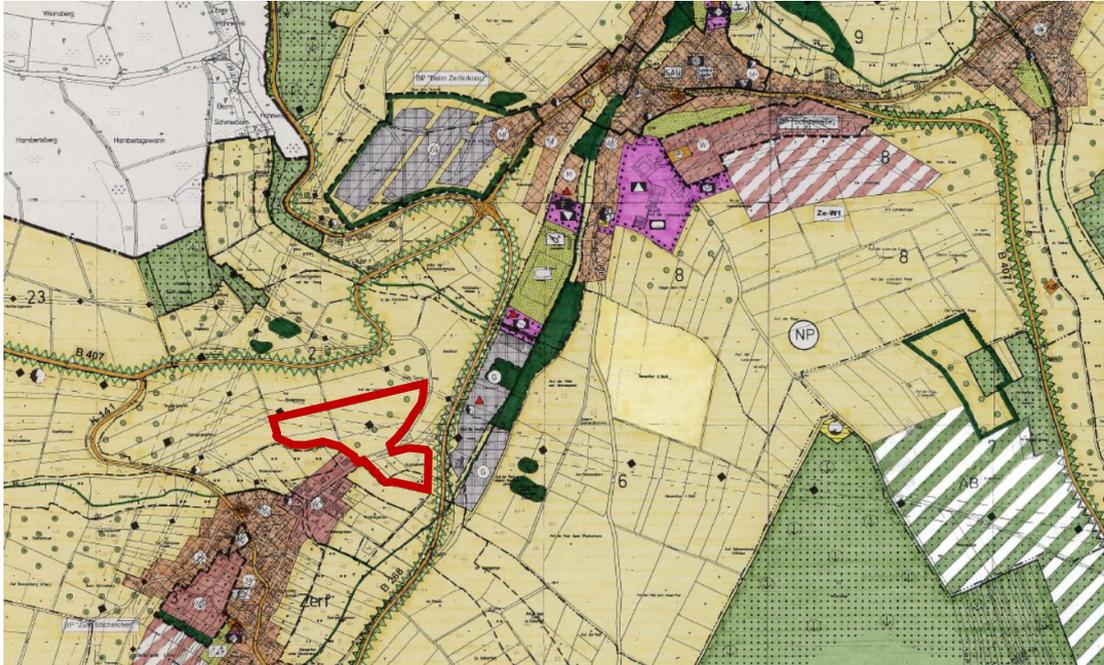


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Zerf mit Darstellung des Geltungsbereichs „Auf der Langfuhr“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Da der Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufgestellt wird 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. Landschaftsplan

Die Biotoptypen, die im Rahmen der saP kartiert worden sind, entsprechen den Angaben im Landschaftsplan. Naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche finden sich innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Besondere Ziele oder Maßnahmen werden für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgelegt, allerdings werden die Wiesen südlich der Hauptstraße als Potentialräume zur Entwicklung von Magerwiesen bzw. Feuchtwiesen dargestellt. Dieser Bereich ist gem. Bebauungsplan für Maßnahmen

der Wasserwirtschaft vorgesehen, weshalb die dargestellten Potentiale nicht mehr vollumfänglich genutzt werden können. Z. T. werden sich innerhalb der Retentionsflächen aber Arten feuchter Wiesen-, Hochstauden und Röhrichtgesellschaften ansiedeln können. Die restlichen Bereiche werden zukünftig nicht mehr gedüngt, sondern nur noch gemäht, was zu einer Ausmagerung führen und die Etablierung konkurrenzschwächerer Arten fördern wird.

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb der Pufferzone des Hunsrück-Radweges. Diese Zone ist laut Landschaftsplan von sehr hoher Bedeutung und ist zu sichern. Teile der Wohnbebauung, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden soll, stehen diesem Ziel grundsätzlich entgegen. Allerdings liegt die geplante Wohnbebauung in einem Randbereich, der hinsichtlich seiner Erlebnisfunktion nicht maßgeblich beeinträchtigt wird, da es sich bei den überplanten Flächen um eine ausgeräumte Feldflur ohne wertgebende landschaftsästhetische Bestandteile handelt. Zudem werden keine Bauten errichtet, die das rurale Gesamtbild maßgeblich beeinflussen.

### **6.3. 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 Zerf gibt es eine Vielzahl von Grundstücksanfragen. Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ kompletten Belegung des Baugebiets auszugehen. Die Dimensionierung des Baugebietes (ca. 2,63 ha Wohnbaufläche) ist als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

### **7. Naturschutz**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB für das Verfahren nicht erforderlich. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe gelten darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Konflikte betreffend, wird auf die anliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (Anlage 1). Diese kommt zu dem Schluss, dass der vorliegende Bebauungsplan ohne besondere Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation artenschutzrechtlich konfliktfrei umgesetzt werden kann.

## 8. Städtebauliches Konzept

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

Es werden ca. 39 Baugrundstücke für eine klassische Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern bzw. Doppelhäusern geschaffen, was bis zu ca. 78 Wohneinheiten entspricht.

Die Verkehrsanbindung des Planbereichs erfolgt über die „Hauptstraße“ in Oberzerf; diese bindet wiederum an die B268 sowie die bestehenden Erschließungsstrukturen Zerfs an.

Die interne Erschließung erfolgt durch die Planstraßen A, B, C, D und E. Durch gesonderte Fußwege werden plangebietsinterne und örtliche Verbindungen hergestellt.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept „Auf der Langfuhr“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner).

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

- Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

#### 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 initiierten Gebietscharakter. Zur Unterstützung der Funktion Tourismus werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässig festgesetzt.

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

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

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

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).

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

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

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

Die Festsetzung der GRZ hat ihre Bedeutung vor allem unter dem verstärkt zu 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 Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Begründung GRZ/ GFZ:

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

### **9.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

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

Begründung:

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

### **9.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern sowie die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern getroffen; differenziert wird dabei in eine bergseitige und eine talseitige Bebauung. Weiterhin werden Festsetzungen zur Höhe der talseitig sichtbaren Wandhöhe von Wohngebäuden gemacht.

- Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH, GH) ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, auf Höhe Fahrbahn Fertigausbau. Bei Eckgrundstücken gibt es zwei Grundstücksmittelpunkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Höhenbezugspunkt.

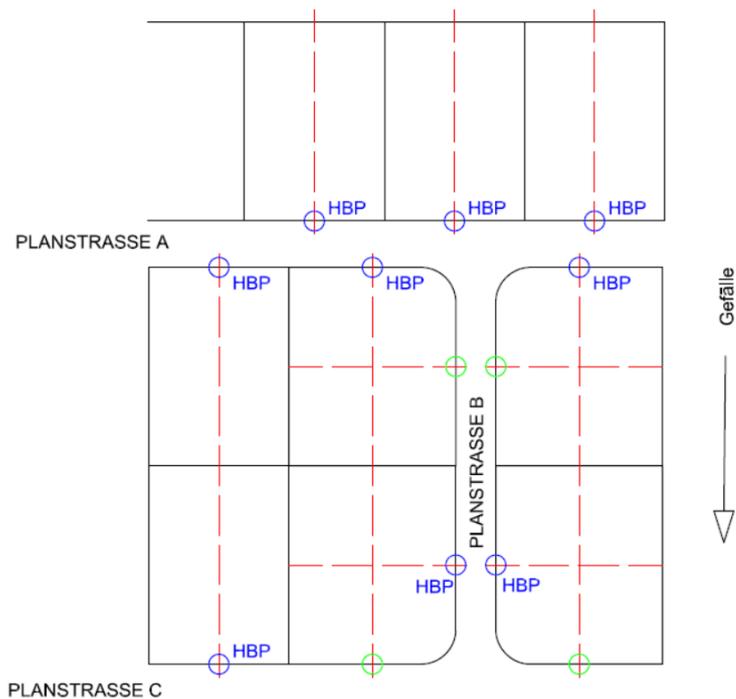


Abbildung: Lage des Höhenbezugspunkts (HBP) für die Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe. Bei Eckgrundstücken kommt der grün gekennzeichnete Punkt nicht zum Tragen.

- Bei Grundstücken, die nicht in Gänze an Straßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt. Höhe ist die dortige Höhe Fahrbahn Fertigausbau.
- Höhenbezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe (SWH) ist die Höhe des angelegten Geländes.

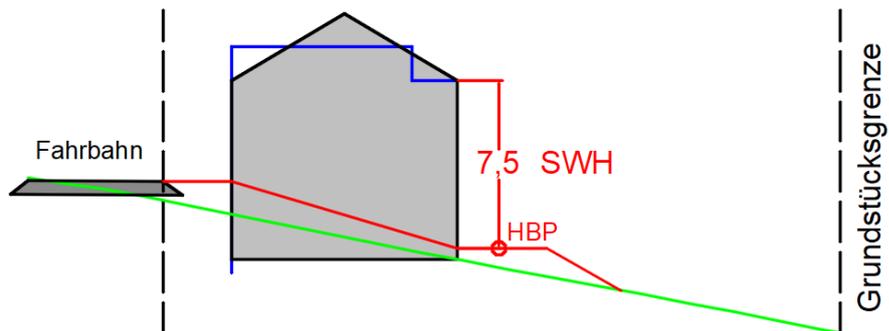


Abbildung: Darstellung des Höhenbezugspunkts (HBP) für die sichtbare Wandhöhe SWH (SWH) von Gebäuden.  
Grün: Bestehendes Gelände,  
Rot: Angelegtes Gelände

Für die unterschiedlich differenzierten Wohnbauflächen (WA1, WA2) werden folgende Höhenfestsetzungen getroffen; dabei wird differenziert nach einer bergseitigen (WA1) und talseitigen Bebauung (WA2), eine Bebauung mit geneigten Dächern/ Flachdächern.

### **WA1 (Bergseite)**

**Gebäude mit geneigten Dächern** (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach):

- Maximal zulässige Traufhöhe **THB 7,5m** (Schnittpunkt Wand/ Dachhaut)
- Maximal zulässige Firsthöhe **FHB 10,5m** (Oberste Gebäudekante)

**Gebäude mit Flachdächern:**

- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GHB1 7,5m** (Oberkante Attika/ Geländer)
- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GHB2 10,5m** (Oberkante Attika/ Gebäudeoberkante)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über der GHB1 straßenseitig um mindestens 3,0m einzurücken.

### **WA2 (Talseite)**

**Gebäude mit geneigten Dächern:**

Maximal zulässige Traufhöhe **THT 5,0m** (Schnittpunkt Wand/ Dachhaut)

- Maximal zulässige Firsthöhe **FHT 7,5m** (Oberste Gebäudekante)
- Maximal sichtbare Wandhöhe Gebäude **SWHT 7,5m**

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 7,5m überschreiten.

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

### Gebäude mit Flachdächern:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe **GHT 6,0m** (Oberkante Attika/ Geländer)
- Maximal sichtbare Wandhöhe **SWHT 7,5m** (Oberkante Attika/ Geländer)

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Gebäudeteile über einer sichtbaren Wandhöhe von 7,5m talseitig um mindestens 2,0m einzurücken.

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 7,5m überschreiten. Wandflächen von zurückgesetzten Staffelgeschossen werden nicht angerechnet. Zwerchhäuser bis zu einer Breite von zusammengekommen 7,00m werden ebenfalls nicht zum Ansatz gebracht.

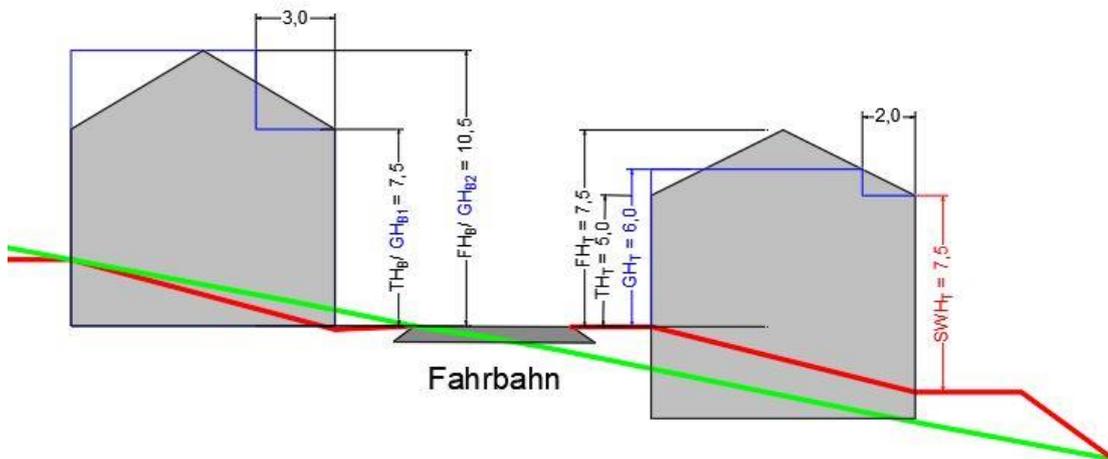


Abbildung: Darstellung der Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe sowie der sichtbaren Wandhöhe von Gebäuden (Einzelhäuser/ Doppelhäuser).

Schwarz: Gebäude mit geneigten Dächern  
Blau Gebäude mit Flachdächern  
Grün: Bestehendes Gelände,  
Rot: Angelegtes Gelände

### Begründung:

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

Dachbegrenzungskante, als Gebäudehöhe bei Flachdächern die oberste Gebäudekante.

Neben der Definition der Gebäudehöhen ist auch die Definition von deren Bezugshöhen erforderlich.

Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH, GH) ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, auf Höhe Fahrbahn Fertigausbau bzw. die in der Planzeichnung gesondert eingetragenen Höhenbezugspunkte. Bei Eckgrundstücken gibt es zwei Grundstücksmittelpunkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Höhenbezugspunkt. Höhenbezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe (SWH) ist die Höhe des angelegten Geländes.

### 9.3 Bauweise

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

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

#### Begründung:

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

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

### 9.4 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.

### **9.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

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

#### **WA1 und WA2:**

- Höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus (einschl. Ferienwohnungen)
- Höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte (einschl. Ferienwohnungen)

#### Begründung:

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in den Bereichen WA1 und WA2 die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert.

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

### **9.6. Flächen für Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

#### Begründung:

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

### **9.7. Flächen für Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in seitlichen Abstandsflächen von Gebäuden.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Carports haben einen Abstand von mindestens 3,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

**Begründung:**

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.

Durch die Regelungen zum Abstand von Carports in Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche wird gleichermaßen der angestrebte offene Charakter des Siedlungsbereichs erhalten und Konflikte mit dem fließenden Verkehr werden vermieden.

### **9.8. Verkehrsflächen und Erschließung**

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

- Verkehrsfläche der Hauptstraße (Gemeindestraße).
- Planstraßen A bis E (innere Erschließungsstraßen).
- Gebietsinterne Fußwege, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg.
- Feldwirtschaftswege, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: FWW.

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

**Begründung:**

Die Planstraße A bis E dienen der internen Erschließung des Baugebietes. Die Wendeanlage am Ende der Planstraße C ist dabei so dimensioniert, dass ein 12-m-Müllfahrzeug in der Anlage wenden kann.

Durch die Entwicklung der ausgewiesenen Fußwege wird die interne fußläufige Vernetzung verbessert und der Planbereich extern an die Ortslage bzw. die offene Feldflur angeschlossen.

Die ausgewiesenen Feldwirtschaftswege stellen die Erschließung der um den Planbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen sicher.

### **9.9. Führung von Versorgungsleitungen**

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

Begründung:

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

### **9.10. Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung**

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

Begründung:

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

### **9.11. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 4,00 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

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

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

Begründung:

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

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

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

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

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

### Begründung:

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

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

## **11. Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes „Auf der Langfuhr“ betreffend, werden folgende Festsetzungen getroffen:

### **Entwässerungssystem**

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird zentral in einem Regerrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter, den Großbach, abgeleitet.

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird in das Ortskanalnetz abgeleitet. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch die Kläranlage Zerf gesichert.

### **Wasserrechtliche Genehmigung**

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

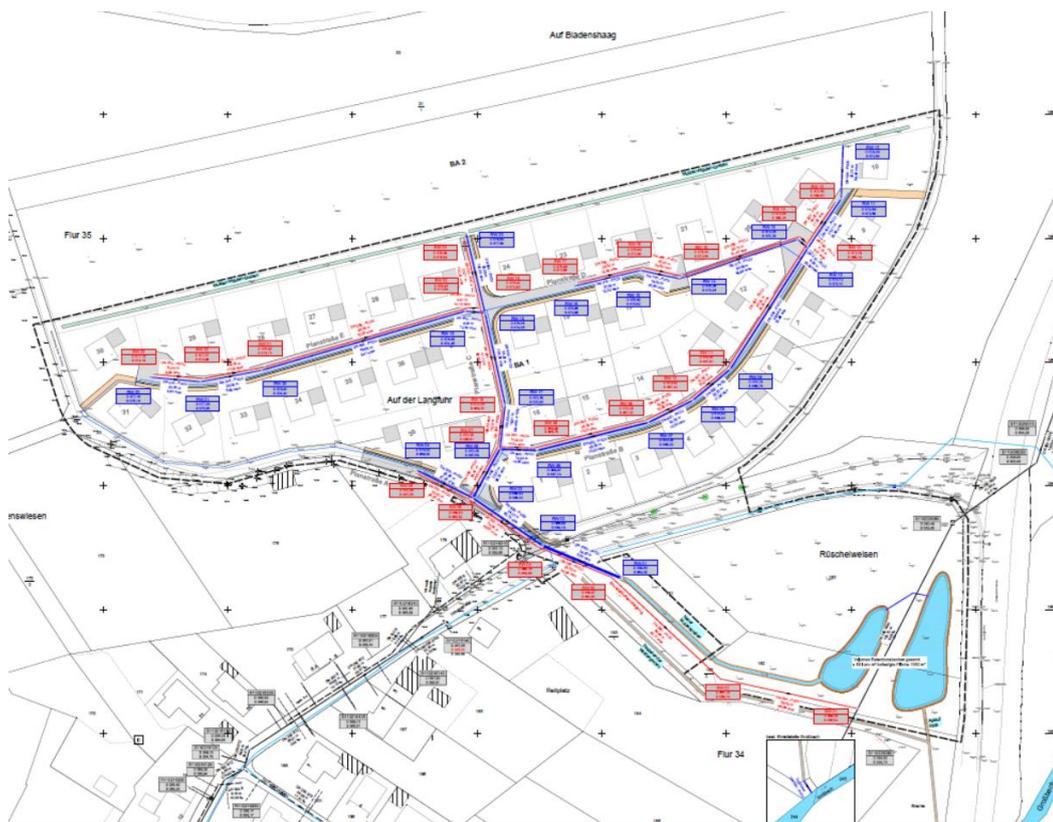


Abbildung 5: Übersichtslageplan Entwässerungskonzept „Auf der Langfuhr“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner).

## 12. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1. Dachformen

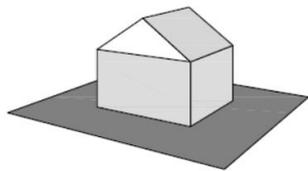
Zulässig sind:

- Satteldächer
- Walmdächer
- Krüppelwalmdächer
- Versetzte Pultdächer

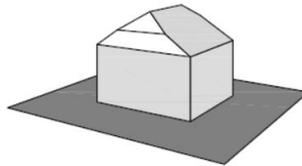
- Zeltdächer  
mit einer Dachneigung von 25° bis 38°.

Zulässig sind:

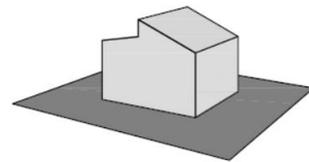
- Flachdächer



Satteldach



Krüppelwalmdach



Versetztes Pultdach

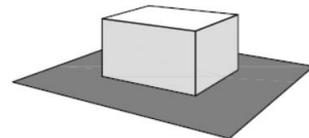
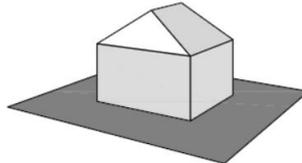
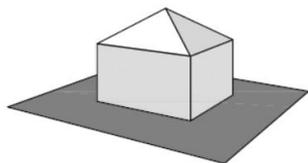


Abbildung : Zulässige Dachformen

#### 1.2. Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung von geeigneten Dächern (Hauptgebäude) sind zulässig Dachziegel und Dachpfannen sowie Schiefer in den Farbspektren rot, grau und schwarz.

#### 1.3. Dachaufbauten und Dachgauben

Dachaufbauten sind nur als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben mit max. 3,0m Breite zulässig. Dabei sind die Dachgauben an einem Gebäude gleichartig in Form, Konstruktion und Ausbildung zu gestalten.

Der Mindestabstand der Gauben vom Giebel (Außenwand aufgehendes Außenmauerwerk) beträgt mind. 1,5m. Bei der Addition der Gaubenlängen ist darauf zu achten, dass die Summe der Gaubenlängen max. 1/3 der Firstlänge einer Gebäudeseite beträgt. Die Anforderungen aus Satz 1 und 2 gelten analog für die Gestaltung von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern.

#### 1.4. Dachüberstände

Dachüberstände sind zulässig, soweit sie ein Maß von 50 cm am Ortgang und 50 cm an der Traufe nicht überschreiten.

Begründung:

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

2. Geländeänderungen

- 2.1. Böschungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,5m sind die Böschungen durch 0,5m bis 1,0m breite Bermen zu unterbrechen.
- 2.2. Stützmauern sind nur zulässig in Natursteinbauweise und in Betonbauweise, als verputzte oder begrünte Mauern. Ab einer Höhe von 1,5m sind Stützmauern mit mindestens 1,0 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

Begründung:

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind mitunter der Bau von Stützmauer bzw. die Anlage von Böschungen erforderlich; zur Sicherung der statischen Situation sind die vorstehenden technischen Vorgaben zu beachten. Zur Erzielung eines regionaltypischen Erscheinungsbildes werden diese entsprechenden den beschriebenen gestalterischen Vorgaben zu errichten.

3. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge

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

Begründung:

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

#### 4. Einfriedung von Grundstücken

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

Begründung:

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

Zusammenfassung:

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

### **13. 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,
- Natura 2000-Gebiete,
- 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 § 9 FStrG**

Der Bebauungsplan befindet sich in räumlicher Nähe zu den Bundesstraßen B268 und B407. Die Bauverbotszone westlich der B268 erstreckt sich in den östlichen Planbereich (ca. 5m im Bereich der geplanten Retentionsflächen) und ist entsprechend nachrichtlich dargestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets verfügen über einen Abstand von größer 60m zu den Fahrbahnrändern der Bundesstraßen, so dass sich diesbezüglich keine Konflikte eröffnen.

## **14. Hinweise und Empfehlungen**

### **Nutzung von Niederschlagswasser**

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

### **Grundstücksbepflanzung**

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

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

#### Bäume 1. Ordnung:

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

Bäume 2. Ordnung:

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

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangula alnus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 16/18  
Heister, 2-3xv, mind 200-250  
Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10  
Sträucher: 2-3xv, > 60/100

**Grenzabstände für Pflanzen**

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

**Baugrunduntersuchung**

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

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

**Freiflächengestaltungsplan**

Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans als Bestandteil der Bauunterlagen wird empfohlen.

### **Abstände zu bestehenden Leitungen**

Anpflanzungen im Bereich bestehender Leitungen sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind gem. den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten.

### **Einweisung**

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

### **Oberboden**

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

### **Geruchliche und visuelle Auffälligkeiten**

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

### **Rodungen**

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

### **Solarenergie**

Die Nutzung von Solarenergie wird empfohlen.

### **Denkmalpflege**

Im Umfeld des Planbereichs gibt es Hinweise auf Funde und Befunde gem. § 16 DSchG RLP. Auf Grund dessen stuft die GDKE (Generaldirektion kulturelles Erbe) das hier betreffende Gebiet als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen weitere, bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können. Eine geophysikalische Prospektion (Magnetik) des Gebietes wird gefordert. Prospektionen sind vom Veranlasser/ Bauherren zu finanzieren und von einem qualifizierten Dienstleister durchzuführen (unter Beteiligung der GDKE). Es wird darauf hingewiesen, dass weitere archäologische Untersuchungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Auch an den Kosten ggf. notwendiger Ausgrabungen kann der Veranlasser beteiligt werden § 21 (3) DSchG RLP. Auf die grundsätzliche Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. §16-21 DSchG RLP wird hingewiesen.

### **Radonpotential**

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.

### **Altbergbau**

Im Kontext und Umfeld des Bebauungsplans befinden sich unterschiedliche (ehemalige) Bergwerksfelder. Sollte auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters/ Geotechnikers empfohlen.

## **15. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,5 ha. Die Planung sieht vor die Entwicklung von ca. 26.334m<sup>2</sup> als Wohnbauflächen, davon sind bei einer GRZ von 0,3 ca. 7.900 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO. Die neuen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen, Fußwege) umfassen ca. 4.280 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden Flächen werden als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Das bestehende Flächengefüge ist teilweise bereits anthropogen geprägt.

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich in der Verfügungsgewalt der Gemeinde Zerf. Die geplanten Wohnbauflächen können somit kurzfristig dem öffentlichen Wohnbauflächenmarkt zu Verfügung stehen.

## **16. Auswirkungen der Planung**

### **Siedlungsentwicklung**

Das Baugebiet „Auf der Langfuhr“ entwickelt sich nordöstlich des gewachsenen Ortskerns von Oberzerf. Der Bereich grenzt an die „Hauptstraße“ und wird über diese verkehrlich angebunden.

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

Verfügbare Baulandreserven bestehen innerhalb der Ortslage Zerfs 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 entsprechend sowohl zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Zerf als auch zur Regionalentwicklung bei.

### **Städtebau**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzelhäusern und Doppelhäusern ermöglicht. Durch die Begrenzung der Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf-, 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 überschlägig mit ca. 120 Einwohner beziffert werden. Was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „Auf der Langfuhr“ um ein Baugebiet, das sich im Maßstab des Quartierbereichs entwickelt und entsprechend städtebaulich anpasst.

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

### **Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Planbereichs an die Ortslage Oberzerf erfolgt über die bestehende „Hauptstraße“ (Gemeindestraße).

Dimensionierung und Fahrradien der neuen Straßen im Planbereich sind so festgelegt, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW (Müllfahrzeug) grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der Breitendimensionierung der Verkehrsflächen, der Abschnittslängen der jeweiligen Fahrbahnteilbereiche, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrgeschwindigkeiten in einem Bereich unter der zulässigen innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit entwickeln werden.

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

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

### **Einwirkung von Verkehrslärm auf den Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm der Bundesstraßen B268 und B407. Für den Planbereich wurde durch die ACCON GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt abschließend zu folgendem Fazit:

*„Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht; sie wird maßgeblich durch Immissionen aus Straßenverkehr bestimmt.*

*Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete für Straßenverkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Plangebiet nicht vollständig eingehalten werden.*

*Durch die maximal vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a = 62$  dB(A) liegen maximal gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} = 32$  dB vor. Da in Aufenthaltsräumen von Wohnungen mit üblichen Raumgeometrien und unter Verwendung von gängigen Baukonstruktionen sowie Außenbauteilen bereits die Anforderungen mit  $R'_{w,ges} = 35$  dB erfüllt werden und es aufgrund der Vorgaben durch das Baurecht nicht zwingend notwendig ist einen baulichen Schallschutz nach DIN 4109 festzusetzen, kann aus gutachterlicher Sicht auf Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes verzichtet werden.“*

Entsprechend sind keine negativen Auswirkungen in Form von Verkehrslärm auf das Plangebiet zu erwarten.

### **Gewerbelärm**

Östlich des Planbereichs „Auf der Langfuhr“ (Ortsteil Oberzerf) befinden sich im Ortsteil Niederzerf gewerblich genutzte Flächen. Der Abstand zwischen Planbereich und gewerblich genutzten Flächen beträgt ca. 100m.

Zwischen Planbereich "Auf der Langfuhr" und diesen Flächen verlaufen die Bundesstraße B268 und die Gemeindestraße „Deeswies“. Weiterhin befinden sich ausgeprägte Grünstreifen zwischen den Bereichen.

Die gewerblich genutzten Flächen werden durch den höher gelegenen Straßendamm der B268 zum Planbereich „Auf der Langfuhr“ hin abgegrenzt.

Auf Grund der städtebaulichen, räumlichen und topographischen Situation erfüllt die Bebauungsplanung den sogenannten Trennungsgrundsatz gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind zur Vermeidung von Lärmkonflikten bei Planungen und Maßnahmen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden).

Die gewerblichen Flächen werden mitunter genutzt als Bauhofflächen mit Wohn-Verwaltungs- und Hallengebäuden (Bauunternehmung Johann Grundhöfer GmbH

u.A.), Gewerbeflächen einer Firma für Straßenleitsystembau (Leitplanken) mit Hallengebäude (Firma „A1“) und Flächen der Firma „Bike-Auto-Reifen-Service“.

Die gewerblichen Flächen sind nicht aus einem Bebauungsplan entwickelt; es handelt sich entsprechend nicht um GE- bzw. GI-Flächen im Sinne der Baunutzungsverordnung, sondern allgemein um „gewerblich genutzte Flächen“. Die bestehenden Nutzungsarten können der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz zugeordnet werden (zulässige Nutzungen ab einer Entfernung von 100m zu den Wohnbauflächen), von denen keine erheblich wirkende Emissionen ausgehen.

Summierend ist von keinen negativen Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die Wohnbebauung im Planbereich auszugehen.

### **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 geplante 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.

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

### **Landschaftsbild**

Der Planbereich befindet sich an einem Südosthang, nordöstlich der Ortslage von Oberzerf. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Gebäudehöhen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

### **Zusammenfassung**

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Auf der Langfuhr“ 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.

## 17. Verzeichnisse

### 17.1 Abbildungen

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

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

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Zerf mit Darstellung des Geltungsbereichs „Auf der Langfuhr“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept „Auf der Langfuhr“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner).

Abbildung 5: Übersichtslageplan Entwässerungskonzept „Auf der Langfuhr“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner).

### 17.2 Fotos

Foto 1: Blick von der Bundesstraße B 407 ins Plangebiet - Wohnbauflächen (südöstliche Blickrichtung von der B 407 aus), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

Foto 2: Angrenzende Ortslage Oberzerf (westliche Blickrichtung von der „Hauptstraße“ aus), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

Foto 3: Südlicher Planbereich – Flächen für die Wasserwirtschaft (südöstliche Blickrichtung von der „Hauptstraße“ aus), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

## 18. Anlagen

Anlage 1:

Ingenieurbüro Paulus & Partner: Ortsgemeinde Zerf, Bebauungsplan „Auf der Langfuhr“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Wadern, Januar 2022.