

# Salmtal

## BEBAUUNGSPLAN "Allenfeld"

### BEGRÜNDUNG

Stand: Satzung

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz  
Stadtplaner  
Rioler Weg 6  
54340 Longuich

Tel. 0160 8448446  
eMail: Stolz.longuich@t-online.de

Högner Landschaftsarchitektur  
Landschaftsarchitektin BDLA  
Weinstraße 14  
54518 Minheim

Tel. 06507 / 992288  
eMail: info@hoegner-la.de

## 1. Allgemein

### 1.1 Vorbemerkung

Das zur Erschließung vorgesehene Gelände ist, bis auf eine Bautiefe oberhalb des nördlich gelegenen Wirtschaftsweges, im wirksamen FNP der VG Wittlich-Land als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Anpassung des FNP soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgen.

Im Vorgriff auf den Bebauungsplan wurde im Juli 2014 eine s.g. „Machbarkeitsstudie“ erstellt. Hierbei wurden u.a. die Aspekte untersucht:

- Verfügbarkeit der Grundstücke
- Lärmtechnische Vorgaben in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse (Verkehrs- und Gewerbelärm)
- Ver- und Entsorgung
- Wirtschaftlichkeit

Als Ergebnis dieser Voruntersuchung wurde die Abgrenzung des Bebauungsplanes den wirtschaftlichen, naturschutzfachlichen und technischen Anforderungen angepasst. Dies betrifft in Abweichung vom FNP die Ausdehnung des Baugebietes nach Norden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine topografisch relativ stark bewegte Fläche.

Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse wurden, soweit dies grafisch möglich ist, in den Bebauungsplan übernommen.

Aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht sind keine Aspekte erkennbar, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen.

### 1.2 Bedarfsermittlung

Bei der vorliegenden Bauflächenausweisung „Allenfeld“ handelt es sich um die Entwicklung einer im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Wittlich-Land 2006 bedarfsgemäß anerkannten und aufgenommenen Bauentwicklungsfläche.

Dennoch müssen die Ziele des neuen Raumordnungsplanes (Entwurf) berücksichtigt werden, weshalb eine dezidierte Bedarfsermittlung durchgeführt wurde.

#### Baulücken

Die erfassten Daten aus RAUM+ und dem Geo-Informationssystem (GIS) der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, stellen die Baulücken innerhalb der Ortslage objektiv dar. Eine solche Darstellung lässt jedoch keinen Rückschluss auf die Verfügbarkeit für den Wohnbaumarkt zu. Aus diesem Grunde wurde von Seiten der Ortsgemeinde im Zusammenhang mit anstehenden Planungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen ebenfalls die Verfügbarkeit etwaiger sonstiger Innenbereichs- bzw. Baulückenpotentiale u.a. durch Umfragen bei den Grundstückseigentümern geprüft. Im Ergebnis bleibt folgendes festzuhalten:

Insgesamt bestehen ca. 80 Baulücken in der Ortsgemeinde Salmtal.

- Die Gemeinde verfügt über 5 gemeindeeigene Baustellen bzw. Flächen, die über Bodenordnungsmaßnahmen oder über ergänzende Erschließungsmaßnahmen dem örtlichen Markt zur Verfügung gestellt werden können und sollen.  
2 Baustellen grenzen unmittelbar an den intensiv genutzten Sportplatz im Ortsteil Dörbach an und konnten aufgrund der Immissionen der Sportanlage bisher noch nicht vermarktet werden. Die Flächen werden weiter angeboten.
- Alle sonstigen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Damit ist die direkte Verfügbarkeit für den Wohnungsbaumarkt nicht unbedingt gegeben.

- Nach schriftlicher Abfrage der Grundstückseigentümer haben nur rund 1/3 (23) der Eigentümer geantwortet.

4 Eigentümer wollen ihr Grundstück in näherer Zeit selbst bebauen. Da die Bauflächen in der Ortslage nicht mit einer Verpflichtung zur Bebauung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes belegt sind, ist es unmöglich eine Abschätzung bzw. Prognose zu geben, ob und wann diese Baulücken dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen oder, wann oder ob sie bebaut werden.

- 1 Eigentümer wäre bereit, das Grundstück gegen eine adäquate Fläche zu tauschen, hierdurch ergibt sich jedoch für den örtlichen Wohnbaulandbedarf keine Verbesserung.
- Lediglich ein Grundstück steht zum Verkauf.

Es ergeben sich keine adäquaten Möglichkeiten, die gewünschten städtebaulichen Ziele und die Nachfrage aus der Bevölkerung nach freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in den innerdörflichen Freiflächen zu entwickeln.

In der Ortsgemeinde Salmtal besteht, wie zahlreiche der Gemeinde vorliegende Bauanfragen belegen, eine rege Baulandnachfrage. Mit der im Jahre 2014 erfolgten Baugebietsausweisung „Im Kordel“ (10 Baustellen) sowie der derzeit ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen Baugebietsausweisung „Auf Stierpesch“ (13 Baustellen) hat die Ortsgemeinde Salmtal die Grundlagen geschaffen, vorerst zumindest den derzeit dringlichsten Baulandbedarf zu befriedigen.

Die vorliegende Baugebietsausweisung mit weiteren 26 Baugrundstücken ist geeignet, den aktuell bestehenden Baulandbedarf für Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Salmtal (gem. ROP mit besonderer Funktion "Wohnen"), der nach Auswertung der Baustatistik im Durchschnitt der vergangenen 4 Jahre bei 5 Neubauvorhaben pro Jahr lag, für rund 5 Jahre zu befriedigen. Die zeitnahe Bereitstellung der entwickelten Bauflächen für den örtlichen Markt wird die Gemeinde durch entsprechende Vereinbarungen zur Erschließung und Vermarktung der Grundstücke (insbes. Vereinbarung von Bauverpflichtungen) regeln.

**Schwellenwertberechnung zum Planungshorizont 2025**

<b>1. Aktueller Bedarf lt. Aufzeichnungen der Gemeinde</b>		<b>Anzahl</b>	
Anfragen von Bauinteressenten, die kurzfristig bauen möchten		40	
Anfragen von Bauinteressenten, die mittelfristig bauen möchten		12	
geplante Zuteilung von Baustellen mit Bauverpflichtung aus den Grundstücksverhandlungen mit den Alteigentümern der verschiedenen Entwicklungsgebiete (mit Bauverpflichtung)		20	
	<b>SUMME</b>	<b>72</b>	
<b>2. Derzeit gesicherte oder zu erwartende Bedarfsdeckung aus Baulücken und aktuellen Planverfahren</b>		<b>Anzahl</b>	
vorhandene Baustellen oder Innenbereichspotentiale der Gemeinde, kurzfristig zu aktivieren		5	Baulücken < 2.000 m <sup>2</sup>
Verfügbarkeit privater Baustellen bzw. Baulückengrundstücke gemäß Abfrage 2014		1	Baulücken < 2.000 m <sup>2</sup>
aktuelle Verfügbarkeit von Baustellen im Neubaugebiet "Im Kordel" (privater Investor)		2	Baulücken < 2.000 m <sup>2</sup>
<u>zu erwartendes Baustellenangebot aus laufenden B-Plan-Verfahren</u>			
Baugebiet "Auf Stierpesch" (Bereich 23-2 lt. FNP)		13	Innenpotentiale > 2.000 m <sup>2</sup>
Baugebiet "Allenfeld" (Bereich 23-7 lt FNP) - wohnbaulich nutzbare Grundstücke		26	Innenpotentiale > 2.000 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>	<b>47</b>	
<b>3. Bedarfsvorausberechnung bis zum Jahre 2025 (W-Gemeinde, Flächenvorgabe 20 WE/ha)</b>		<b>Baustelle / WE</b>	<b>Fläche in ha</b>
aktuell nicht gedeckter verbleibender Baustellenbedarf		25	1,25
zusätzlicher Bedarf lt. Vorausberechnung bis zum Jahre 2025		73	3,65
2.425 Einwohner lt. Vorausberechnung bis 2025 x 3 WE/1.000 EW/a x 10 Jahre (prognostizierter Einwohnerverlust VG Wittlich-Land neu gesamt lt. kleinräumiger Vorausberechnung wurde den Gemeinden ohne W-Funktion bzw. ohne zentralörtlicher Bedeutung zugerechnet)			
<b>GESAMTBEDARF BIS ZUM JAHRE 2025 (=BEDARFSWERT)</b>		<b>98</b>	<b>4,90</b>

	<b>Fläche in ha</b>
<b>4. Verfügbare Potentialflächen Raum +</b>	
Baulücken < 2.000 m <sup>2</sup> (sämtliche verfügbare Baulücken sind unter Zif. 2 bereits berücksichtigt)	0,00
Innenpotentiale > 2.000 m <sup>2</sup> (sämtliche verfügbaren Innenpotentiale sind unter Zif. 2 bereits berücksichtigt)	0,00
Außenpotentiale lt. Raum +	3,06
<b>SUMME POTENTIAL (= POTENTIALWERT)</b>	<b>3,06</b>
<b>5. Schwellenwert Planungshorizont 2025</b>	<b>Fläche in ha</b>
Bedarfwert	<b>4,90</b>
Potentialwert	<b>3,06</b>
<b>SUMME SCHWELLENWERT</b>	<b>1,84</b>

## 2. Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Gemeinde Salmtal hat in seiner Sitzung am 03.09.2014 den Ergebnissen der „Machbarkeitsstudie“ zugestimmt und beschlossen, dass diese Ergebnisse Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplan „Allenfeld“ werden sollen.

Die Ortsgemeinde Salmtal in der Sitzung vom 05.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Allenfeld" zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes sowie eine Mischgebietsfläche beschlossen. Auf einer Fläche von ca. 2,8 ha sind 26 Baustellen ausgewiesen.

In der Sitzung am 05.11.2014 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt sowie die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

Geplant ist die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser mit maximal jeweils 2 Wohneinheiten sowie Baustellen (8) für kleinere Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 6 Wohneinheiten. Zugelassen ist auf einer Baufläche auch die Entwicklung gemischter Nutzungen.

Das Plangebiet eignet sich aus folgenden Gründen zur Ausweisung eines überwiegenden Wohnbaugebietes:

- Die Flächen sind verfügbar und können von der Ortsgemeinde erworben werden. Die Flächenverfügbarkeit wird vor dem Satzungsbeschluss mittels Vorverträgen belegt.
- Die überplanten Flächen sind an vorhandene Ortsstraßen anzubinden und kostengünstig (beidseitig) zu erschließen und eignen sich daher hervorragend für die Entwicklung eines kleinen Neubaugebietes. Da sich das Plangebiet an vorhandene Baugrundstücke anschließt, ergibt die Einbeziehung der Flächen in die Ortslage keine städtebaulich untypische Erweiterung der Ortslage.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom innerhalb der Ortsnetze sind gewährleistet und müssen entsprechend ergänzt werden.
- Die bisherigen Eigentümer und Nutzer der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen sind über den Entzug, der für sie keine existenzielle Größe einnimmt, informiert. Bezüglich geforderter Tauschflächen gab es individuelle einvernehmliche Lösungen.
- Ausweislich der im Umweltbericht dargestellten Umweltbelange sind keine über das Naturschutzrecht hinausgehende erhebliche nachteilige Umweltwirkungen zu erwarten.

Die Schaffung von Baurecht für 26 neue Baustellen stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang der Neuausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung sowie der der Gemeinde zugewiesenen besonderen Funktion „Wohnen“ (W) dar.

Neben der hohen Wohnqualität durch die landschaftlich hervorragende Lage verbessert sich auch die Mobilität v.a. der jüngeren Bevölkerung aufgrund überregionaler Verkehrsverbindungen.

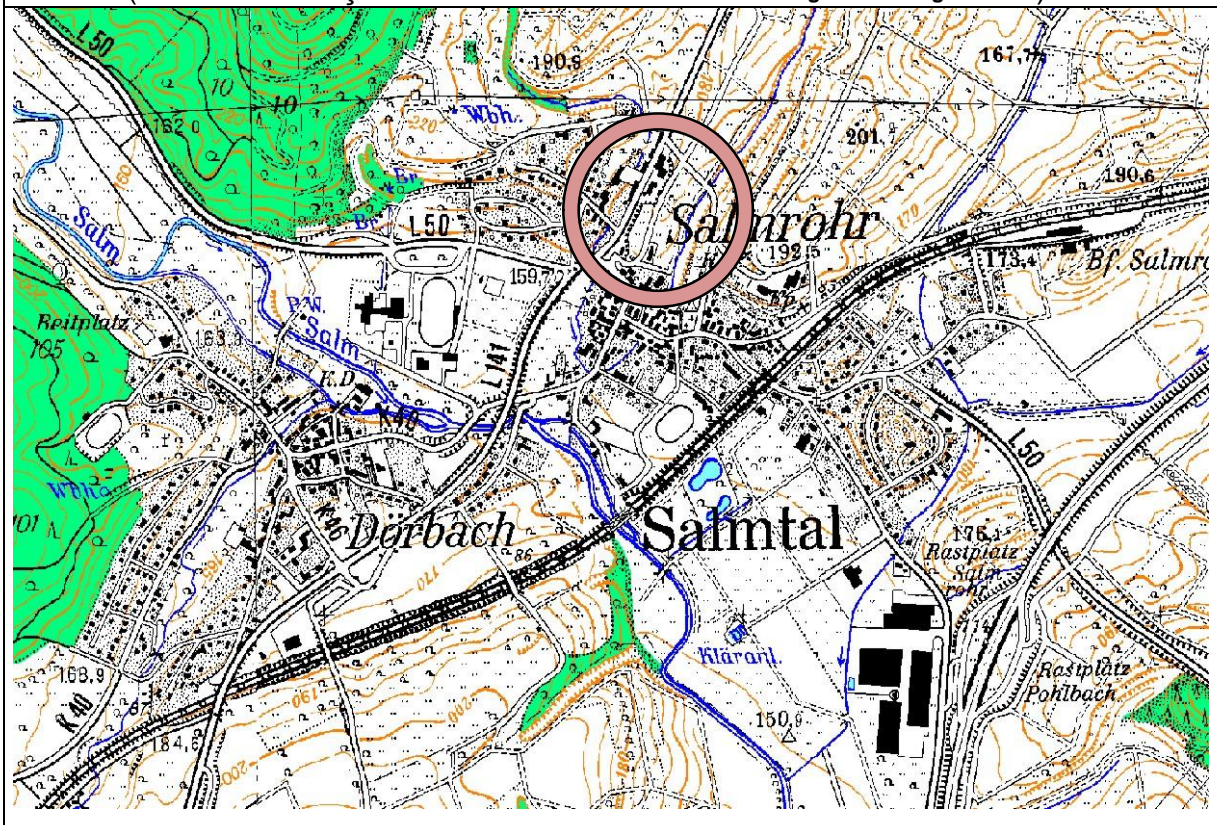
### 3. Lage und Abgrenzung der Planung

Die Ortsgemeinde Salmthal (Verbandsgemeinde Wittlich-Land) plant die Ausweisung neuer Wohnbaufläche am nördlichen Rand der Ortslage und hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes "Allenfeld" beschlossen.

Der zur Erschließung anstehende Bereich "Allenfeld" grenzt unmittelbar an die Bebauung an der „Wittlicher Straße“ an und stellt dessen Fortsetzung dar. Das Plangebiet ist damit räumlich und funktional an die Siedlungsstruktur angebunden.

**Abb. 1: Übersichtsplan mit Lage des geplanten Wohnbaugebietes**

(unmaßstäblich, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rh-Pfalz)

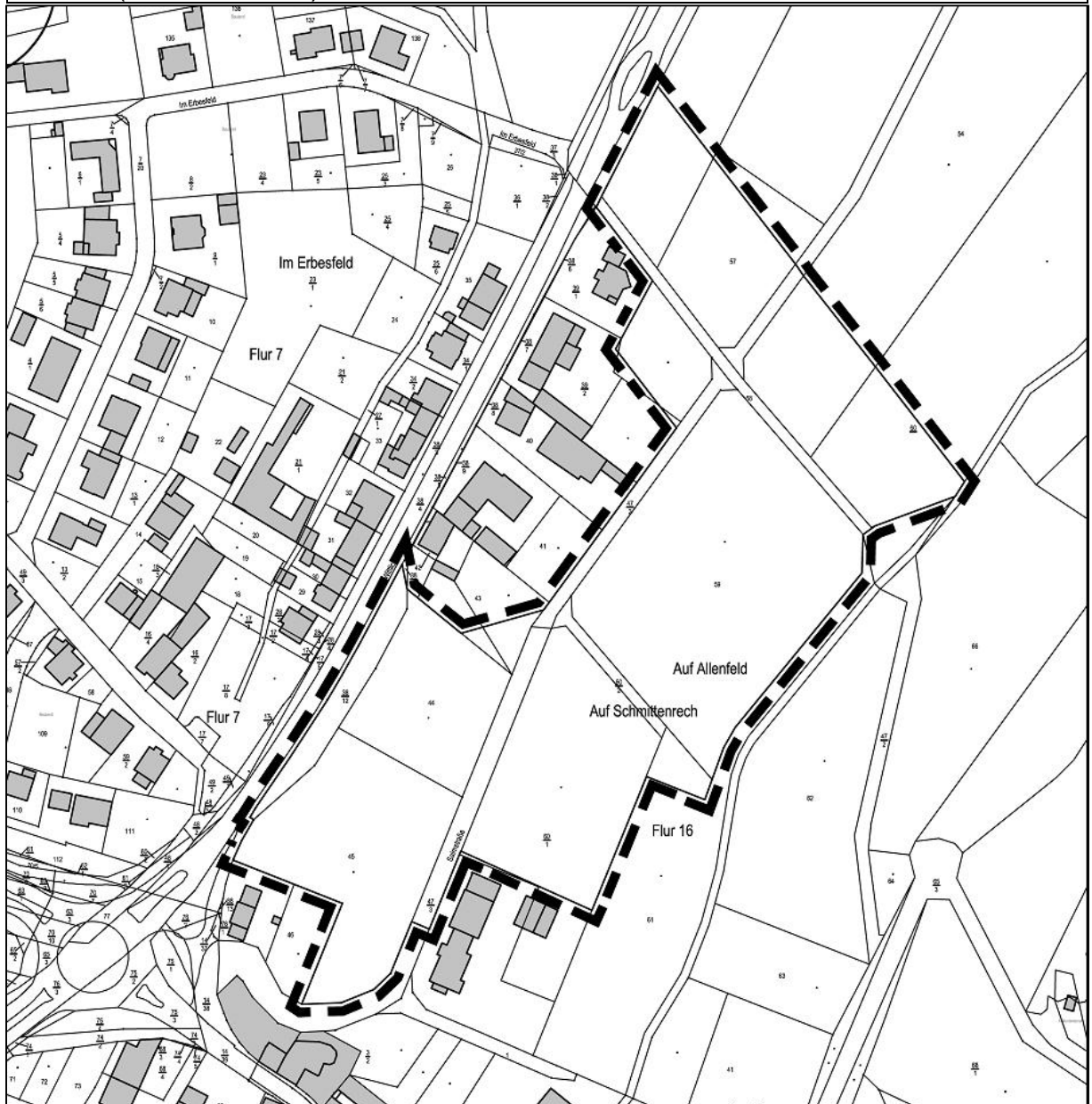


Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Flurstücke Nr. 38/12, 39/2 tlw., 43 tlw., 44, 45, 47/3 (Salmstraße), 47/2, Flur 7 und die Flurstücke 4/3 tlw. (Weg), 45 tlw., 54 tlw., 56 tlw., 57 tlw., 58 (Weg), 59, 60/1 tlw., 60/2, 61 tlw., Flur 16 ,Gemarkung Salmrohr. Die Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt einschl. der Anteile der Fläche für die Wasserwirtschaft sowie der privaten Grünflächen / Flächen für Ausgleichflächen ca. 2,80 ha.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der B-Plandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen, eine unmaßstäbliche Übersicht ist in der Abb. 2 dargestellt.

**Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des geplanten Wohnbaubereiches  
(unmaßstäblich)**





## 4. Verfahren

### 4.1 Aufstellung und Einleitung des Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Salmtal hat in seiner Sitzung am 05.11.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Allenfeld" gefasst und den B-Plan-Entwurf gebilligt.

### 4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 29.04.2015 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.12.2015 bis einschließlich 01.02.2016 durchgeführt.

### 4.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurde mit Schreiben vom 24.04.2015 mit Bitte um Stellungnahmen bis einschließlich 29.05.2015 durchgeführt.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom 08.09.2015 in die Abwägung eingestellt wurden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2015 und war befristet bis zum 01.02.2016

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatsitzung vom 09.03.2016 (siehe Kap. 10)

### 4.4 Satzungsbeschluss

Der B-Plan wurde am 09.03.2016 – nach Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

## 5. Planungsvorgaben

### 5.1 Landesplanerische und raumplanerische Vorgaben

Laut **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) befindet sich Salmtal in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz.

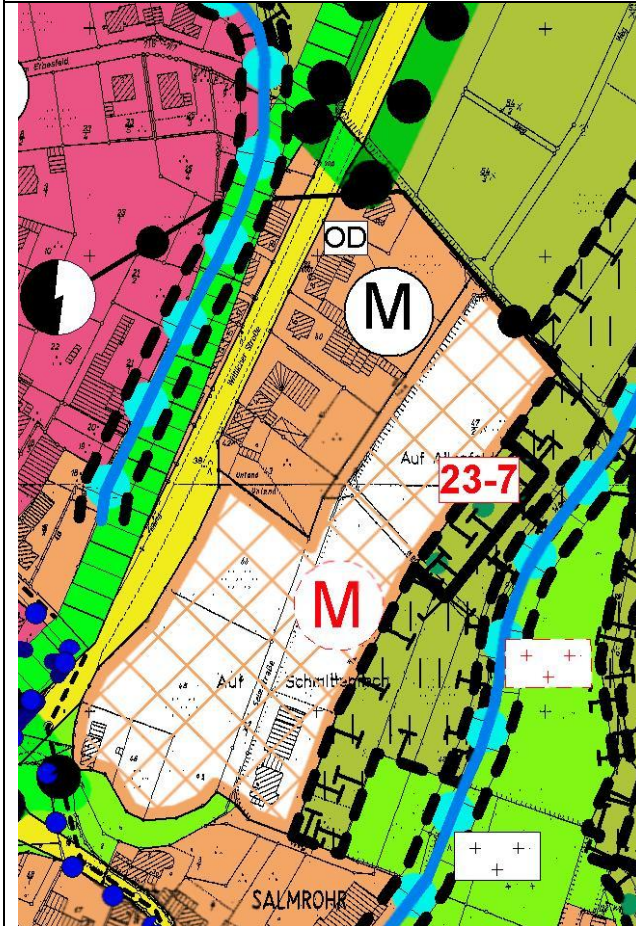
Die Aussagen des **Regionalen Raumordnungsplans** der Region Trier (ROPI 1985) wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich in der Bauschutzzone des zivilen Flugplatzes Trier-Föhren.

Der Entwurf des **ROPneu** (Jan. 2014) weist die Region als Vorbehaltsgebiete für Erholung / Fremdenverkehr und den Grundwasserschutz aus.

## 5.2 Lokale raumplanerischen Vorgaben (FNP)

Der aktuell verbindliche FNP der Verbandsgemeinde Wittlich-Land stellt die Planfläche als „gemischte Baufläche“ (M) und landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Abb. 3 – Ausschnitt aus FNP der VG Wittlich-Land (unmaßstäblich)



Der FNP stellt die Planfläche und die unmittelbare Umgebung dar als

- gemischte Baufläche 23-7
- landwirtschaftliche Nutzfläche
- Erhalt / Entwicklung von strukturreichen Gebieten (Naturschutzflächen) bzw. extensivem Dauergrünland im Talraum
- Immissionsschutzpflanzungen entlang der L 141
- Verbesserung Bachlauf

Der Flächennutzungsplan soll als Fortschreibung gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Bebauungsplan geändert werden. Der hierzu notwendige Aufstellungsbeschluss und die Entwurfsanerkennung erfolgten durch den VG-Rat am 11.12.2014.

Wird der Bebauungsplan vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich.

## 5.3 Schutzgebiete und -objekte

### Biotopkataster

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine im Biotopkataster erfassten schutzwürdigen Biotope.

### Natura 2000

Im Radius von 1 km um das Plangebiet befinden sich keine **Vogelschutzgebiete** oder **FFH-Gebiete**.

### **Sonstige Schutzgebiete**

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet**.

Westlich der L 141 schließt jedoch das Landschaftsschutzgebiet "Meulenwald und Stadtwald Trier" an. Sein Schutzzweck ist gem. § 3 der Rechtsverordnung (1990):

1. "die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der ausgedehnten Waldgebiete mit den darin eingestreuten markanten Felspartien und der vielfältig strukturierten bäuerlichen Kulturlandschaft sowie
3. die nachhaltige Sicherung und Entwicklung dieses Gebietes für die Erholung, insbesondere für die Naherholung in einem dicht besiedelten Bereich."

**Sonstige Schutzgebietsausweisungen** liegen nicht vor.

## **5.4 Weitere planungsrechtliche Restriktionen**

### **Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten**

Bis auf eine private Wasserleitung im Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 47/2 liegen keine Leitungsrechte oder sonstige Grunddienstbarkeiten im Plangebiet vor bzw. sind sie nicht bekannt.

### **Bauverbotszonen**

Die Lage der OD-Grenze sowie die Bauverbotszone sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die Bauverbotszone der L 141 ist nur durch einen kleinen Bereich des Mischbaugrundstücks und durch die Grünfläche (A2) in Höhe des Fahrbahnteilers betroffen. Bei baulicher Nutzung der in der Anbaufreien Zone befindlichen Grundstücksfläche ist eine formelle Befreiung durch die zuständige Straßenbehörde erforderlich.

### **Landwirtschaft**

In der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Gemäß gutachterlicher Aussagen über Geruch und Lärm (s. Umweltbericht) gehen von dem betroffenen Betrieb "Salmstraße 1" keine Immissionen über die bestehenden gesetzlichen Richt- und Orientierungswerte aus.

Der kleinflächige Entzug landwirtschaftlicher Vorrangflächen führt nicht zu Beeinträchtigungen des Bestandes bzw. der Entwicklung ansässiger Betriebe. Zur Klarstellung der privilegierten Nutzung wurde eine Teilfläche als „landwirtschaftliche Fläche“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Für diese Fläche gilt ein allgemeines Bauverbot bzw. es ist ausschließlich privilegiertes Bauen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Die Anfahrt des Aussiedlerhofes Mertes mit landwirtschaftlichen Geräten bleibt durch die Breite der Erschließungsstraße von 6,0 m (im Bereich der Trasse des ehemaligen Wirtschaftsweges) weiterhin für die bisherige Nutzung erhalten.

### **Altlasten / Altbergbau**

Das Plangebiet tangiert keine bekannten altlastenverdächtige Flächen bzw. kartierte Altlasten. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bei Bauarbeiten, die Altablagerungen vermuten lassen, unmittelbar der SGD Nord - ReWAB Trier gemeldet werden.

Im Plangebiet ist auch kein Altbergbau bekannt.

### **Archäologie / Denkmäler**

Im Plangebiet ist nach Darstellung des Flächennutzungsplanes kein Bodendenkmal im Plangebiet zu erwarten.

**Radonpotential**

Gemäß Radonprognosekarte ([www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html](http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html)) des LGB RLP liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

**Immissionen - Verkehr**

Die Frage möglicher Nutzungseinschränkungen durch die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet verursacht durch den Kfz-Verkehr auf der L 141, L 50, A 1 und der Bahnstrecke wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme der FIRU GfI Kaiserslautern (August / Oktober 2014) festgestellt. Diese Untersuchung hatte folgendes Ergebnis:

**Verkehrslärm**

Zitat:

*Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Lediglich im östlichen Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert Tag eingehalten. Die Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet liegen am Tag noch im wohnverträglichen Bereich zwischen den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) (östlicher Teil des Plangebiets) und Mischgebieten von 60 dB(A) (westlicher Teil des Plangebiets entlang der L 141).*

*Im Nachtzeitraum wird bei freier Schallausbreitung im Plangebiet der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet um mehr als 7 dB(A) überschritten. In der Nacht betragen die Verkehrslärmeinwirkungen im gesamten Plangebiet mehr als 55 dB(A). Die hohen Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht sind vorwiegend auf den Schienenverkehrslärm (v.a. auf die prognostizierten Güterzüge) zurückzuführen. Grundsätzlich ist eine Wohnbebauung im Plangebiet möglich. Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel, vor allem im Nachtzeitraum, werden allerdings Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.*

Zitat Ende

Aufgrund der gutachterlichen Empfehlung wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:*

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
IV	40	35
III	35	30
II	30	30

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

*Wegen der höheren Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum ist für im Nachtzeitraum stöempfindliche Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ein resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils von mindestens  $R'_{w,res} = 40$  dB vorzusehen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN*

4109 zu korrigieren.

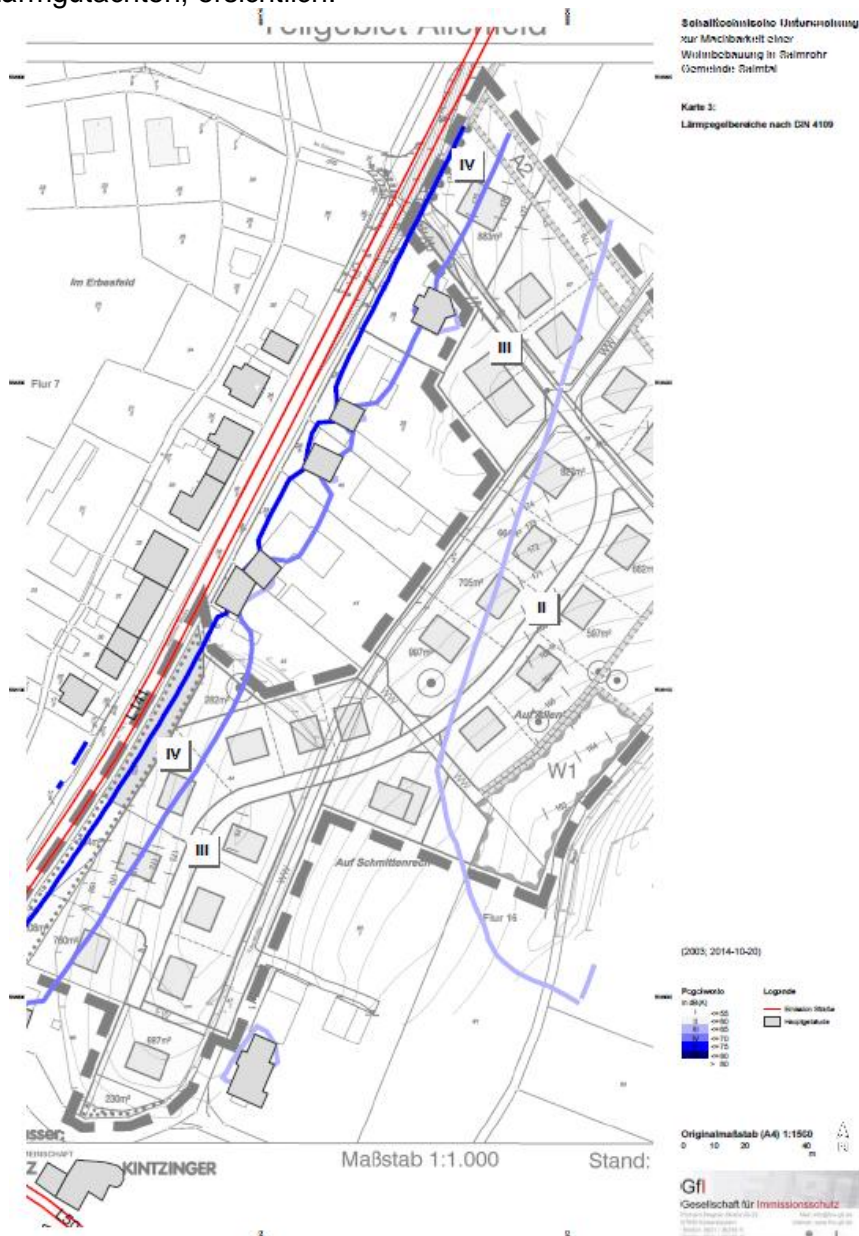
Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich IV (erforderliches Gesamtschalldämmmaß von  $R'w_{res} = 40$  dB) die Fenster ein Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen.

Wegen der höheren Schienenverkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum sind für im Nachtzeitraum stöempfindliche Räume (insb. Schlaf- und Kinderzimmer) mindestens Schallschutzfenster der Klasse 3 (Schalldämmmaß  $R'W = 35 - 39$  dB) vorzusehen.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der nachfolgenden Karte 3, entnommen aus dem Lärmgutachten, ersichtlich.



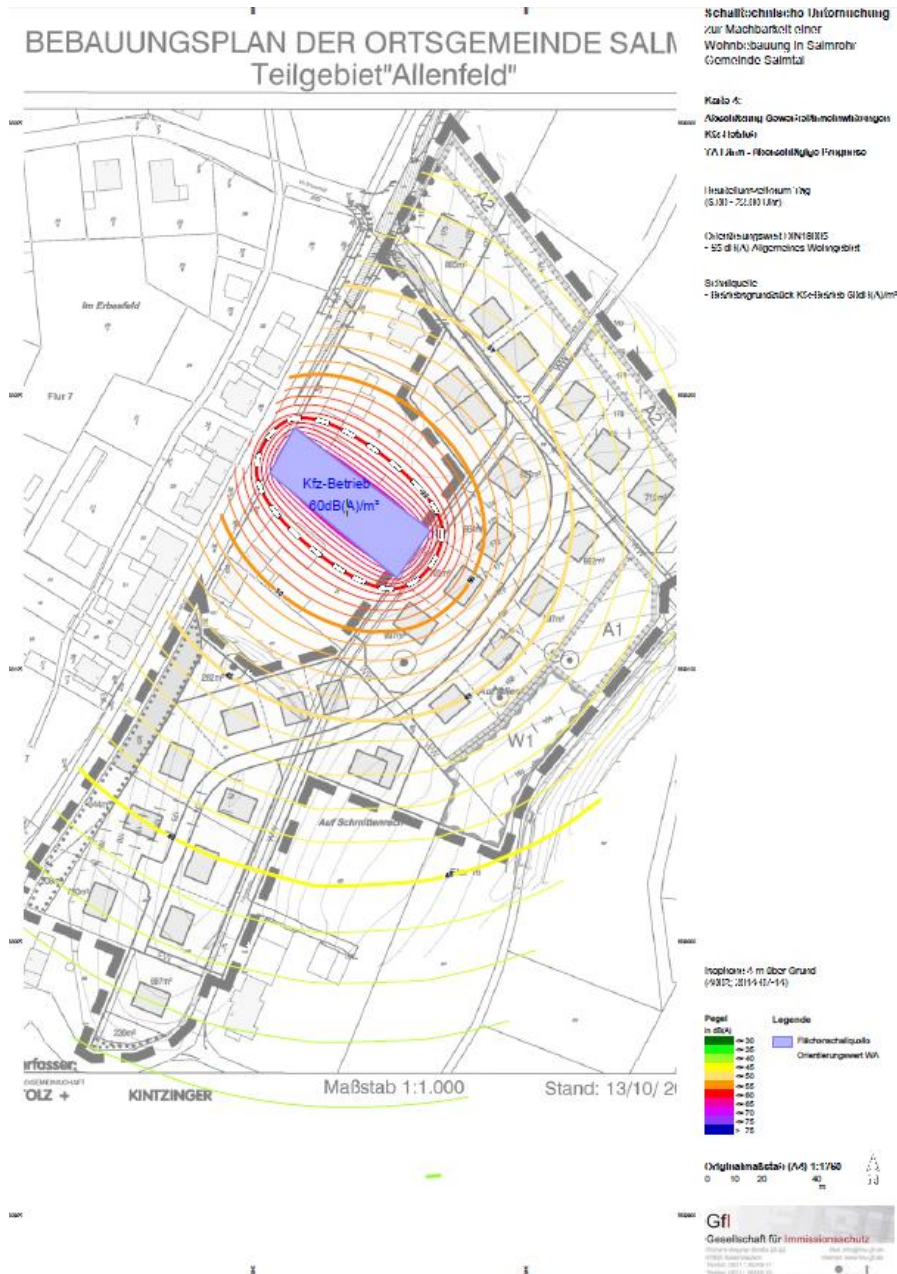


### Gewerbelärmeinwirkungen

Zitat:

Bei einer überschlägigen Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen durch die bestehende Kfz-Werkstatt westlich des geplanten Wohngebiets gemäß TA Lärm wird der Immissionsrichtwert Tag für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) ab einem Abstand von rund 7 m (östlich/westlich) bzw. von rund 11 m (nördlich / südlich) zum Grundstück Wittlicher Straße 6 eingehalten. Grundsätzlich ist eine Wohnbebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung ausreichender Mindestabstände zum bestehenden Gewerbebetrieb möglich.

Zitat Ende



## Topographie und Baugrundverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mit bis zu ca. 13% im Wesentlichen nach Osten geneigte Fläche. Der südliche Planbereich mit einem Plateau fällt nach Norden ab. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse wurden, soweit dies grafisch möglich ist, in den Bebauungsplan übernommen.

Auf Planungsebene des Bebauungsplans liegt noch kein qualifiziertes Baugrundgutachten vor. Im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung zum Bau der Erschließungsanlagen ist jedoch die Erstellung eines konkreten Baugrundgutachtens zu empfehlen.

## 6. Planungsziele

### 6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Themenbereiche:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Wohnbauflächen
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers
- Berücksichtigung naturschutzfachlicher und regionalplanerischer Vorgaben und einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft und bestehende Ortslage.

### 6.2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung überwiegend **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen. Lediglich im Übergang zur L 141 wird eine Baustelle als **Mischgebiet (MI)** ausgewiesen.

Auf einer Fläche von ca. 2,8 ha sind 18 Baustellen für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser mit maximal jeweils 2 Wohneinheiten sowie 8 Baustellen für kleinere Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 6 Wohneinheiten geplant.

### 6.3 Entwässerungskonzept

Im Auftrag der VG-Werke wurde durch das Ing.-Büro John + Partner Wittlich ein Entwässerungstechnisches Vorprojekt erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zitat:

*Für das geplante Baugebiet kommt das klassische Trennsystem, sowohl mit dezentraler privater Rückhaltung als auch mit einem zentralen Regenrückhaltebecken, das einerseits die Überläufe der privaten Flächen und andererseits als Rückhalt für die öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen dient, zur Ausführung.*

#### **Oberflächenentwässerung von privaten Flächen**

*Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu soll im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche festgesetzt werden. Die Rückhaltung erfolgt über eine Retentionszisterne, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal abgibt. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhal-*

*tungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal, der bei Vollfüllung der Rückhaltung anspringt.*

*Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.*

#### **Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen**

*Die Entwässerung der Straße erfolgt über Straßenabläufe, die alle 250 bis 300 m<sup>2</sup> angeordnet werden, in einen Regenwasserkanal mit Durchmessern von DN 200 bis DN 250. Der Regenwasserkanal nimmt darüber hinaus die Überläufe der privaten Rückhaltungen auf und leitet die Oberflächenwassermengen letztendlich in die zentrale Retentionseinrichtung auf der Gemeindeparzelle. Hier erfolgt der zentrale Rückhalt/Pufferung des Oberflächenwassers – anschließend wird das Retentionsbecken über einen Grundablass an das vorhandene Gewässer Gussbach in der Parzelle 47/1, Flur 16, eingeleitet. Der Grundablass wird so konzipiert, dass ein Dauereinstau der Becken nicht möglich sein wird. Das Oberflächenwasser fließt breitflächig aus dem Becken (Einstautiefe ≤ 0,40 m) in das vorh. Gewässer in der Parzelle 59, Flur 16.*

*Ein Teil der Oberflächenentwässerung von Stat. 0,00 m bis Stat. 80,00 m und von Stat. 310,00 m bis Stat. 362,00 m wird in den vorhandenen Regenwasserkanal in die L 141 (Wittlicher Straße) abgeleitet.*

#### **Außengebietsentwässerung**

*Auf das Baugebiet entwässern keine Außengebiete.*

#### **Schmutzwasserentwässerung**

*Das anfallende Schmutzwasser aus 5 Bauparzellen wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Wittlicher Straße (L141) abgeleitet.*

*Der überwiegende Schmutzwasseranfall des Baugebietes entwässert in den vorhandenen Mischwasserkanal des Seitenweges der Moselstraße.*

*Durch die vorhandene Topografie ist das gesamte anfallende Schmutzwasser aus dem Keller- und Erdgeschoss der Bauparzelle (Lage: Übergang zum Wirtschaftsweg) in die geplante Kanalleitung zu pumpen.*

*Durch die neuen 27 Bauparzellen werden unter der Annahme von 4 Personen pro Grundstück und einem Wasserverbrauch von 120 l (Exd) ca. 13 cbm Abwasser pro Tag in die Kläranlage eingeleitet.*

Zitat Ende

## **6.4 Verkehrliches Erschließungskonzept**

Die äußere Anbindung des zukünftigen Baugebietes ist über die „Wittlicher Straße“ gesichert.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Stichstraße mit einer Verkehrsraumbreite von 6,0 m bzw. 5,50 m und einer Wendeanlage gemäß RASt 06 zum Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen vor.

Die endgültige Dimensionierung der straßenverkehrstechnischen Anlagen und die Gestaltung des Verkehrsraumes erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) und den „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen“ (RStO 01).

Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der öffentl. Verkehrsfläche fest.



## 6.5 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** wird als Ringleitung DN 100 im Straßenbereich verlegt, die an die vorhandenen Leitungen bei Stat. 105,00 m (ehemaliger Wirtschaftsweg) und in der Salmstraße anschließen.

Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über die geplante Stichstraße erfolgen, eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage ist ausgewiesen.

Der Anschluss an **Stromversorgung** und **Telekommunikation** ist über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.

## 6.6 Planungsalternativen

Da der überwiegende Teil des geplanten Baugebietes bereits im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, bereits eine Vorprägung durch benachbarte Bebauung besteht und die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt gering bis mäßig sind, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des angrenzenden Baugebietes genutzt werden können, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine städtebaulich sinnvollen Alternativen ersichtlich.

Für den Standort sprechen außerdem die Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen in der Ortslage sowie das Angebot zur Naherholung im unmittelbaren Umfeld.

## 7. Planinhalte

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Hinweis: Zunächst erfolgt in diesem Kapitel der Wortlaut der textlichen Festsetzungen, durch Kursivdruck kenntlich gemacht, vor den entsprechenden Begründungen.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*Es wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Nutzung als „**allgemeines Wohngebiet**“ (WA) und „**Mischgebiet**“ (MI) festgesetzt.*

**Bereich Ziff. 1**

*„**Mischgebiet**“ (MI) gem. § 6(2)1, 2, 3, 4, 5 und 6 BauNVO.*

**Zulässig sind:**

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

*Folgende Nutzungen sind gem. § 1 (5) und (6)1 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:***

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO

### **Begründung**

Die zulässige Nutzungsstruktur wurde den im Verlauf der Wittlicher Straße vorh. Strukturen angepasst bzw. die das unmittelbare Umfeld störenden Nutzungsarten ausgeschlossen.

### **Bereich Ziff. 2 und 2.1**

*„**allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 Abs. 2 Nr.1, 2 (tlw.) und Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

*Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:***

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO

### **Begründung**

Das neue Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert. Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen leiten sich aus der umgebenden Bebauung ab.

Im Interesse der Bündelung von Einzelhandelseinrichtungen und Schank- und Speisewirtschaften auf die innerörtlichen, zentraleren Bereiche und aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes, sind die v.g. Einrichtungen im Plangebiet nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes ein. Zudem benötigen diese Arten der Nutzungen i.d.R. einen größeren Flächenbedarf, der innerhalb des räumlich eng begrenzten Gebietes nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Die zusätzlich mit dieser Art der Nutzungen einhergehenden höheren Verkehrsaufkommen kollidieren auch mit den angrenzenden Nutzungen und der Kapazität der Gemeindestraßen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

### Festsetzungen

2. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind zulässig. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- 2.1 Im Bereich Ziffer 1 und 2.1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Im Bereich Ziffer 2 sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 2.2 Die in den Schemaschnitten dargestellten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.  
Trauf- und Firsthöhe bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika / Brüstung wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden (über NHN) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.  
Für talseitig durchgängig sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Giebelflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m, gemessen von OK fertigem Gelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt. (vergleiche „Schemaschnitte“ und Übersichtskarte „Bereiche der Schemaschnitte“).
- 2.3 Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NHN gelten jeweils als Höchstgrenze. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zwischen angegebenen Werten zu interpolieren.
- 2.4 Die gem. § 9(1)26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag - vergl. Planeintrag) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.  
Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

### Begründung

Es wird eine Durchmischung von unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen angestrebt. Ziel ist es Wohnraum für unterschiedliche gesellschaftliche - / und unterschiedliche Altersgruppen anbieten zu können. Verschiedene Bauformen (freistehende Gebäude und für bis zu 8 Baustellen Geschosswohnungsbau) sind hier zulässig. Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten sind an die Ränder der Plangebietes platziert oder sind besonders geeigneten Standorten vorbehalten. Ausschlaggebend war auch der mögliche Grad der Störung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Da die Grundstücke im Bereich der Ziffer 2.1 (Mehrfamilienhäuser) und im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser (Ziffer 2) im Sinne einer flächensparenden Bebauung relativ klein sind, liegt die bauliche Ausnutzbarkeit bei den zulässigen Höchstwerten der BauNVO und erlaubt aus gleichem Grund darüber hinaus noch eine Überschreitung.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn

ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene Gebäudekubaturen.

Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen und auch in Anpassung an die Bebauung in den benachbarten Bereichen – ausreichend zu gewährleisten.

### **7.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

#### **Festsetzung**

1. *Bei Wohngebäuden sind gem. § 88 (1) 8 LBauO je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen*
  - 1.1 *Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.*
2. *Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.*

#### **Begründung**

In Hinblick auf eine größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke wird der Bau von Garagen, Carports, Gartenhäusern und Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Weitergehende Nebenanlagen sollen darüber hinaus begrenzt werden. Das Freihalten von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche soll verhindern, dass sich beim Einfahren in die Garage bis zum Öffnen des Tores eine Verkehrsbehinderung auf der Erschließungsstraße ergibt.

### **7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO**

#### **Festsetzung**

1. *Dachform*  
*Es sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, Pultdach / versetztes Pultdach, Walmdach und Zeltdach mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer zulässig.*
2. *Geneigte Dächer sind ausschl. in grauem bis schwarzen Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer zulässig. Weiterhin zulässig sind als Dacheindeckung Energiegewinnungsanlagen sowie begrünte Dächer.*
3. *Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 4,0 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen. Quergiebel oder Zwerchhäuser sind nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig.*
4. *Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m.*

#### **Begründung**

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine

hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Ortsgemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Die traditionelle Bauweise ist durch dunkel eingedeckte Schieferdächer und Eindeckung mit Pfannen geprägt. Dachaufbauten kommen nicht oder nur begrenzt vor. Erst durch Umnutzung sowie bei aktuellen Neubaumaßnahmen sind erstmals Gauben ausgeführt. Für die Neubebauung soll daher eine Einschränkung hinsichtlich Art- und Umfang von Dachgauben in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Es wurden ausschließlich Dachformen festgesetzt, die sich aus der Bebauung der näheren Umgebung ableiten lassen bzw. im Fall von Flachdächern, als alternative Dachform, das Ortsbild nicht stören.

Die Festsetzungen zu Abständen baulicher Anlagen an Straßen, wonach gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten ist, bzw. bei Wendeanlagen dieser Abstand 1,0 m beträgt, dient der Verkehrssicherheit und begründet sich auf § 17(2) LBauO. Die in der RAST 06 –Richtlinien für die Anlage von Straßen- angegebenen „Lichttraumprofile“ wurden bei der Festsetzung v.g. Abstände berücksichtigt.

Bei der teilweisen Kombinitzung mit landwirtschaftlichem Verkehr (Breite: 6,0 m) bzw. im weiteren Verlauf festgesetzten Straßenbreite von 5,50 m ist der Begegnungsverkehr zwar gewährleistet, die gefahrlose Begegnung könnte jedoch ohne die Regelungen zu den Stellplätzen und den Abständen baulicher Anlagen zur Einengung des Verkehrsraums führen.

Damit die Erschließungsstraße auch dem fließenden Verkehr dient und nicht als "Anlieger-Parkplatz" missbraucht wird, sind die pro Wohneinheit mindestens erforderlichen 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

## 7.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Festsetzung

a) *Es werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:*

- *"Wirtschaftsweg" (Übernahme vorh. Wegebeziehungen)*
- *"Fußweg" (in Verlängerung der Wendeanlage)*

b) *Entlang des Mischgebietes werden entlang der „Wittlicher Straße“ (L 141) keine Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken auf die Straße zugelassen*

### Begründung

Die unbefestigten Wirtschaftswege sollen, mit Ausnahme des Weges Flurstück Nr. 47/2 erhalten bleiben. Der neue Fußweg am Ende der Stichstraße dient der direkten Verbindung zum Ortskern.

Damit es im Ortseinfahrtsbereich nicht zu einer Verkehrsgefährdung kommt, sind entlang der L 141 Grundstückszufahrten ausgeschlossen.

## **7.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Festsetzung und Hinweise werden dem Umweltbericht entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

### **Begründung**

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenentwässerung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, die Niederschlag in der Festsetzung finden.

Die Vorgaben dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und dienen generell der Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, und Klimafunktionen und erfüllen ästhetische Funktionen zur Verbesserung des Ortsbildes bzw. der Landschaft in räumlicher Nähe.

Die Begründung der jeweiligen Festsetzung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **7.7 Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Festsetzung und Hinweise werden dem Umweltbericht entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

### **Begründung**

Die Zuordnung dient der haushaltstechnischen Abwicklung der Maßnahmenfinanzierung.

Damit die umzusetzenden Maßnahmen einen rechtlich abgesicherten Rahmen haben, muss auch ein Umsetzungszeitpunkt fixiert werden.

## **7.8 Hinweise**

Die Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie werden aufgeführt, um den Bauherren weitestmöglich über diese Vorgaben zu informieren.

## **8. Aussagen zu Umweltbelangen**

siehe gesonderter Umweltbericht Högner, Landschaftsarchitektur, Minheim

## 9. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz und wird von der Ortsgemeinde soweit möglich erworben werden bzw. kommen anderweitige Regelungen (z.B. Tausch, Zuteilung Baufläche, o.ä.) zum Tragen. Die Flächenverfügbarkeit wird vor Satzungsbeschluss sichergestellt. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

## 10. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und der Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 09.03.2016 erörtert.

Im Beteiligungsverfahren gem. § 2 (2) und § 4 (2) BauGB sowie in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedurften.

## 11. Flächenbilanz

	Σm² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche	30.871	100,0
• (Straßen-) Verkehrsflächen (Projektstraße 1)	2.467	8,0
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg Fußweg	1.237 70	4,0 0,2
• Netto-Bauflächen Mischgebiet Allgemeines Wohngebiet	866 16.897	2,8 54,7
* Fläche für die Wasserwirtschaft W1	1.394	4,5
* Fläche für die Landwirtschaft	2.946	9,6
* Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	70	0,2
* Öffentliche Grünflächen	533	1,7
* Private Grünflächen	1.745	5,7
* Ausgleichsflächen= Öffentliche Grünflächen A1	1.193	3,9
* Ausgleichsflächen= Private Grünflächen A2	1.453	4,7

**12. Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes**

Art	Masse	EP netto €	GP netto €
1. Verkehrsflächen	2.600 m <sup>2</sup>	135,--	351.000,--
2. Beleuchtung	12 Stck.	2.400,--	28.800,--
3. Kataster-Vermessung			26.000,--
4. Schmutzwasser			278.000,--
5. Niederschlagswasser			182.970,--
6. Wasserversorgung			83.450,--
7. Ausgleichsmaßnahmen (öffentlich, ohne Lt. UB Bepflanzung Retentionsanlagen)			18.660,--
<b>Summe (Netto)</b>		ca.	<b><u>968.880,--</u></b>

**Kostenangaben:**

- (1) - (6) )            Ing.-Büro John
- (7)                    Högner Minheim

Zuzüglich der Grundstückskosten und ggf. Verfahrenskosten

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Salmtal, Teilgebiet: „Allenfeld“

Salmtal, den 07.04.2016

(Siegel)

gez. **Anton Duckart**  
Ortsbürgermeister