
ORTSGEMEINDE ILLERICH



**BEBAUUNGSPLAN
„IN DER KLOTTERHEG“**

- BEGRÜNDUNG

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Illerich
Bebauungsplan „In der Klotterheg“
Begründung

Stand:

05.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	6
2.1	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN	6
2.1.1	Verfahrensablauf	6
3	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELT- RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
4.2	UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	12
5	PLANUNGSALTERNATIVEN	15
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	17
6.1	HINWEIS.....	17
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	17
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	18
6.3.1	Geschoß- und Grundflächenzahl	18
6.3.2	Höhe baulicher Anlagen.....	18
6.4	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	20
6.4.1	Bauweise	20
6.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	20
6.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN.....	21
6.6	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	22
6.7	VERKEHRSFLÄCHEN	22
6.8	GRÜNFLÄCHEN	23

6.9	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	24
6.9.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen.....	24
6.9.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
6.10	ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES UNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGENTECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB).....	24
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	26
8	VER- UND ENTSORGUNG	27
8.1	WASSERVERSORGUNG	27
8.2	ABWASSERBESEITIGUNG	27
8.3	STROMVERSORGUNG.....	28
9	BODENORDNUNG.....	28
10	FLÄCHENBILANZ.....	28

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Illerich beabsichtigt die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für das Wohnen am südöstlichen Ortsrand im Bereich „In der Klotterheg“.

In der Ortsgemeinde besteht noch über ein gewisses Innenpotenzial. Jedoch stehen diese Flächen im Eigentum von Privaten, die aus unterschiedlichen Gründen keine Verkaufsbereitschaft zeigen. Eine aus Sicht der Ortsgemeinde verlässliche Wohnbauentwicklung ist auf der Grundlage dieser Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Die Ortsgemeinde hat sich in den letzten Jahren zu einer attraktiven Wohngemeinde entwickelt.

Neben der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn BAB 48 und somit günstigen Anbindungsmöglichkeiten zu den Wirtschaftsregionen der Oberzentren Koblenz und Trier sind hierfür das hohe Naturraumpotenzial, die gute Infrastrukturausstattung im Bereich Bildung (Kindergarten) und Grundversorgung (Dorfladen) sowie das noch rege Vereins- und Dorfleben verantwortlich. In diesem Zusammenhang ist auch der Ausbau der Erneuerbaren Energien in Illerich (Bürgerenergiegenossenschaft Sonnenland Illerich EG) zu nennen.

Aus ortsplanerischer Sicht äußert sich die positive Entwicklung durch eine rege Bautätigkeit auf den zur Verfügung stehenden Flächen in den Neubaugebieten sowie eine fortschreitende Erneuerung und Fortentwicklung des innerörtlichen Bereichs. Dies betrifft sowohl die Umsetzung von Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Straßenbau, Platzgestaltungen) als auch Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden.

Dies führt dazu, dass in der Ortsgemeinde ein ständiger Nachfragebedarf nach geeigneten Baugrundstücken besteht. Dieser Nachfragebedarf ergibt sich zum einen aus der ortsansässigen Bevölkerung, die ein starkes Interesse nach einem dauerhaften Verbleib vor Ort hat. Insbesondere die vor Ort aufgewachsene junge Generation übt einen gewissen „Siedlungsdruck“ und die Bereitstellung von Siedlungsflächen aus. Aber auch die außerhalb von Illerich lebende Bevölkerung bekundet ihr Interesse nach geeigneten Baugrundstücken.

Mit der Ausweisung neuer Bauflächen möchte die Ortsgemeinde daher den bestehenden Nachfragebedarf nach geeigneten Wohnbauflächen befriedigen.

Aus Sicht des Landesentwicklungsprogramms LEP IV ist auf das Leitbild „Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung“ in Kapitel 2.4 hinzuweisen. Demnach soll die bewährte und leistungsfähige kommunale Struktur erhalten und ausgebaut werden. Hierzu zählt insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf ihre Eigenentwicklung. In Grundsatz G 26 wird das Recht der Eigenentwicklung konkretisiert. So ist ausgeführt, dass dem Bedarf an neuen Wohnflächen, der aus der Eigenentwicklung begründet ist, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen, zu rechtfertigen ist.

Weiterhin ist auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 „Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen hinzuweisen. In Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge - und hier zum Belang „Wohnen“ – ist ausgeführt, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-Haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen im Bereich „Wohnen“ ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist – „ungeachtet“ des seitens der Regional- und Landesplanung geforderten statistischen Nachweises zum tatsächlichen Wohnbauflächenbedarf - vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich der Orts- und Verbandsgemeinde aus planerischer Sicht geboten und mehr oder weniger eine zwingende Voraussetzung für den dauerhaften bzw. zukunftsfähigen Fortbestand der Ortsgemeinde Illerich.

Insbesondere aus sozialverträglichen Gesichtspunkten ist die Bereitstellung eines Wohnbauflächenpotenzials von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB). Nur durch die Bereitstellung eines auf die Ansprüche der Dorfbevölkerung ausgerichteten Flächenpotenzials kann u.a. ein Wegzug der jungen Bevölkerungsgruppe verhindert werden.

Damit einher würde ein Fortschreiten der Überalterung der Wohnbevölkerung erfolgen. Die Konsequenz wäre eine „einseitige“ demographische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und -bedürfnisse sowie der Verlust einer „Generationen-Durchmischung“. Eine stabile Bevölkerungsstruktur, die für die im „abseits“ gelegenen Ortschaften im ländlichen Raum eine unabdingbare Voraussetzung für eine zukunftsfähige Perspektive ist, würde verloren gehen. Dieser Trend ist in der Ortsgemeinde bereits erkennbar.

So zeigt etwa das sogenannte Billeter-Maß als Messgröße, ob in einer Gemeinde eine Überalterung der Bevölkerung gegeben ist, eine fortschreitende Überalterung in der Ortsgemeinde. Dabei gilt, je größer der negative Wert J ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten. Während im Jahr 2009 ein Wert von -0,3 ermittelt wurde, zeigt sich für das Jahr 2019 schon ein Wert von -0,7 und somit eine fortschreitende Überalterung der Bevölkerung.

Um dieser drohenden sozialen Verödung mit dem Verlust traditioneller dörflicher Lebensformen entgegen wirken zu können, beabsichtigt die Ortsgemeinde daher die Ausweisung neuer Siedlungsflächen mit einem entsprechenden Angebot für das Wohnen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten ortsspezifischen Rahmenbedingungen ist für die Ortsgemeinde Illerich im Hinblick auf eine perspektivische Ortsentwicklung ein planerischer Handlungsbedarf für die Bereitstellung „neuer“ Siedlungsflächen abzuleiten. Die Mobilisierung von Baulandflächen ist für die Gesamtentwicklung eine wichtige Voraussetzung, um zukunftsfähige und „lebensfähige“ Strukturen in der Ortsgemeinde aufrechterhalten bzw. weiter entwickeln zu können. In diesem Zusammenhang ist auf die Schwellenwertberechnung gemäß den Zielen Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 zu verweisen. Die Verbandsgemeinde Kaisersesch führt derzeit die Neufassung des Flächennutzungsplans und hat gemäß den vorgenannten Zielvorgaben einen bedarfsorientierten Wohnbauflächennachweis durchgeführt. Demnach ergibt sich für die Ortsgemeinde Illerich ein Bedarf von 2,44 ha.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Übersicht über das Verfahren

2.1.1 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 11.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren beschlossen.

In der Sitzung am 28.05.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans beraten und diesem zugestimmt. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB herbeigeführt.

Ebenso hatte der Ortsgemeinderat beschlossen, in der frühzeitigen Beteiligung eine Planungsalternative aufzuzeigen. Planungsabsicht der Ortsgemeinde Illerich ist die Klärung der künftigen planungsrechtlichen Situation der nördlich der Wegeparzelle Nr. 62 gelegenen Garten- und Freiflächen. Insbesondere seitens der Grundstückseigentümer erwartet die Ortsgemeinde eine entsprechende Rückmeldung im anstehenden Beteiligungsverfahren. Auf der Grundlage der aus den Beteiligungsverfahren gewonnenen Erkenntnisse wird die Ortsgemeinde die abschließende Abwägungsentscheidung zum künftigen planungsrechtlichen Status treffen. Auf die Ausführungen in Kapitel 5 der Begründung wird verwiesen, in dem weitergehende Ausführungen enthalten sind.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung.

Insbesondere erwartet die Gemeinde Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Gemeinde Illerich zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz) sowie der abschließende Umweltbericht werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB.

3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht entsprochen. Daher ergibt sich ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan.

Die Darstellung als Wohnbaufläche wird in die derzeit laufende Neufassung des Flächennutzungsplans integriert.

Die Verbandsgemeinden Kaisersesch und Treis-Karden haben am 01.07.2014 zur Verbandsgemeinde Kaisersesch fusioniert. Im Landesgesetz über die freiwillige Fusion der Verbandsgemeinde Kaisersesch vom 08.05.2013 ist in § 8 (1) wurde festgelegt, dass die Verbandsgemeinde einen „gemeinsamen“ Flächennutzungsplan aufzustellen hat. Hieraus ergibt sich zur o.a. „punktuellen“ Abweichung vom Entwicklungsgebot die Anwendungsvoraussetzung für § 8 (4), Satz 2 BauGB, der folgendes ausführt:

Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort,

kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens ist davon auszugehen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans vor dem Flächennutzungsplan zum Abschluss gebracht wird.

Im vorliegenden Planungsfall kann die Regelung des § 8 (4) BauGB angewendet und der Bebauungsplan der Kreisverwaltung Cochem-Zell im Bedarfsfall zur Genehmigung vorgelegt werden.

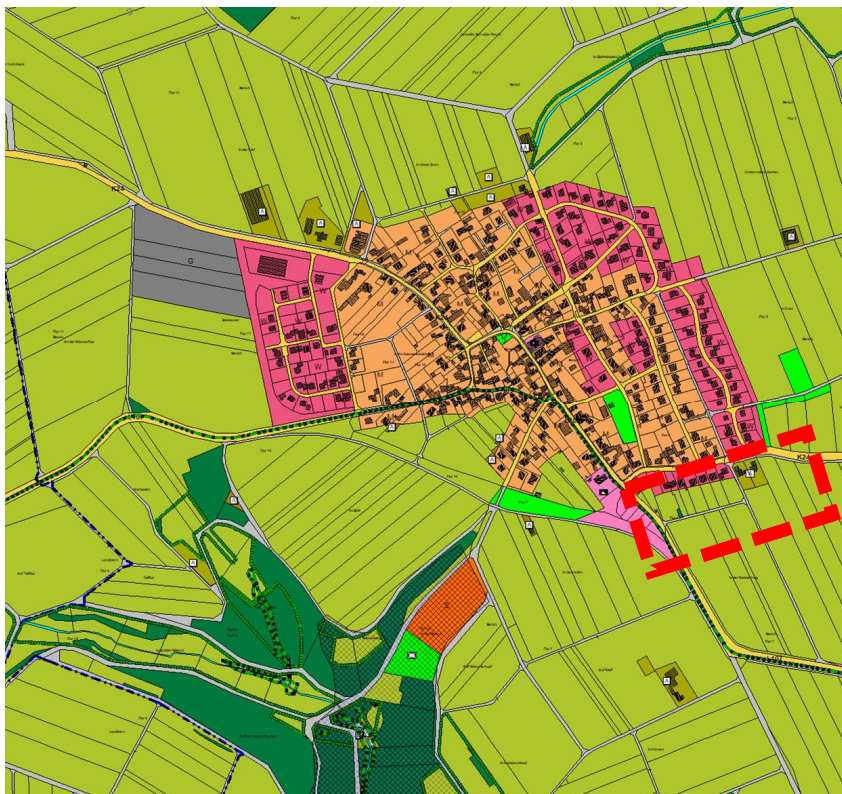



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Verbandsgemeinde Kaisersesch

4 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELTRELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend wird eine Beschreibung der zum derzeitigen Planungsstand bekannten städtebaulich und umweltrelevanten Rahmenbedingungen vorgenommen..

4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Merkmal	Erläuterungen
Raumordnung	<u>Landesentwicklungsprogramm LEP IV</u>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Das LEP IV trifft für die zur Überplanung anstehenden Flächen in seinem zeichnerischen Teil folgende Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Randlage zu einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft, <p>Folgende relevante Grundsätze im Textteil sind zu nennen:</p> <p>Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.</p> <p>Grundsatz G 51 des LEP IV, wonach eine Zuordnung des Wohnraumes in räumlicher Nähe und barrierefrei zur sozialen Infrastruktur und Einrichtungen der Grundversorgung erfolgen soll. Die Ausweisung in zumutbarer Entfernung stellt insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine wichtige Voraussetzung im Rahmen der Daseinsgrundfunktionen dar.</p> <p>Ziel Z 34 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV gibt die Vermeidung von bandartigen Siedlungsentwicklungen vor. Dies wird im vorliegenden Planungsfall unterbunden.</p> <p><u>Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL)</u></p> <p>Der RROPL stellt für das Plangebiet die Lage in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund dar.</p>  <p>Abb.: Auszug aus dem RROPL 2017, Quelle Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Im Textteil sind folgende relevante Aussagen für den Belang „Wohnen“ enthalten:</p> <p>Grundsatz G 14 des RROPL besagt, dass eine Wohnbauflächenausweisung in enger Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur vorzunehmen ist. Diesen Grundsatz berücksichtigt die vorliegende Planung.</p> <p>Gemäß Grundsatz G 16 beinhaltet die Anbindung neuer größerer Siedlungsgebiete möglichst an den ÖPNV. Unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum und der ÖPNV-Ausstattung wird diese Vorgabe erfüllt.</p> <p>Entsprechend dem Grundsatz G 77 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) soll die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig in lärmarmen Gebieten erfolgen. Dieser Grundsatz wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ziele Z 30 bis Z 33 („Schwellenwertberechnung“) sind durch die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt (siehe Ausführungen in Kapitel 1 dieser Begründung).</p>
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Illerich und wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nördlich durch die vorhandene Wegeparzelle Gemarkung Illerich, Flur 6 Nr. 62, ▪ südlich durch eine „neu zu bildende“ Grenze, die in einer Entfernung von rund 200 m vom Straßenrand der Kreisstraße (= Wirfuser Straße) verläuft, ▪ im Osten durch die östliche Grenze der Parzelle Nr. 32 und ▪ westlich durch die Landesstraße L 107 <p>Als Planungsalternative stellt sich die Einbeziehung der nördlich der Wegeparzelle Nr. 62 liegenden „Garten- und Freiflächen“ dar. Diese den bebauten Grundstücken entlang der „Wirfuser Straße“ zugeordneten Flächen weisen eine Grundstückstiefe auf, die eine städtebaulich geordnete Wohnbauentwicklung ermöglicht.</p> <p>In der anstehenden Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese Lösung als eine Planungsalternative aufgezeigt. Auf die Ausführungen in Kapitel 5 wird an dieser Stelle verwiesen.</p>
Nutzung	<p>Die nördlich der Wegeparzelle Nr. 62 gelegenen Flächen dienen bisher der entlang der „Wirfuser Straße“ (= Kreisstraße K 24) vorhandenen Wohnbebauung als Garten- und Freiflächen.</p> <p>Die südlich der Wegeparzelle liegenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau).</p> <p>Die an die Potenzialfläche angrenzende bzw. in räumlicher Nähe gelegene Bebauung ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Sie weist die charakteristischen Merkmale eines ländlichen Wohngebiets</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>auf wie etwa eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit einer zumeist ein- bis zweigeschossigen Bebauung.</p> <p>Die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerbau) intensiv genutzt.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Bebauungsplangebiets soll über die klassifizierte Landesstraße L 107 herbeigeführt werden.</p> <p>Der im Bebauungsplan vorgesehene Anbindungspunkt der Planstraße an die klassifizierte Straße liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Im weiteren Verfahren ist daher mit dem Landesbetrieb Cochem-Koblenz als zuständigem Straßenbaulastträger zu klären, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bauliche Maßnahmen im Bereich der klassifizierten Straßen notwendig werden und ▪ die in § 22 LStrG vorgeschriebene Bauverbotszonen einzuhalten sind oder eine Unterschreitung möglich ist. <p>Am Rand bzw. durch das Plangebiet verlaufen 3 Wirtschaftswege.</p> <p>Diese dienen bisher der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der bebauten Grundstücke entlang der „Wirfuser Straße“.</p> <p>Der parallel zur Landesstraße verlaufende Wegeparzelle Nr. 63 bleibt katastermäßig unverändert erhalten.</p> <p>Die Wegeparzelle Nr. 32, die von der „Wirfuser Straße“ in südliche Richtung verläuft, kann für die Erschließung der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen nach wie vor herangezogen werden.</p>
Topographie	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ abfallendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 4% und ▪ in Ost-West-Richtung abfallendes Gelände um ca. 5%. <p>Insgesamt weist das Plangebiet eine günstige Erschließungsfreundlichkeit auf.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Zurzeit sind keine für die geplanten Siedlungsflächen ausreichend dimensionierten Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden.</p> <p>Weitergehende Einzelheiten hierzu sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu klären. Insbesondere die Beseitigung der Niederschlagswasser sowie die Betrachtung einer etwaigen Gefährdung durch Starkregen sind abschließend zu klären.</p>
Planungsrecht	<p>Die Flächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p>

4.2 Umweltrelevante Rahmenbedingungen

Umwelt	
Tiere und Pflanzen	Im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse sowie eine Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Flora und Fauna erstellt. Auf dieser Grundlage erfolgt die abschließende Bewertung dieses Schutzgutes.
Fläche, Boden und Geologie	Für das Schutzgut sind folgende Beeinträchtigungen im Bereich der geplanten Wohnbauflächen zu erwarten: <ul style="list-style-type: none">▪ dauerhafter Verlust von Produktionsfläche für die Landwirtschaft,▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.
Wasser	Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Schutzgebiete und Oberflächengewässer vorhanden. Es können folgende Beeinträchtigungen entstehen: <ul style="list-style-type: none">▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss. Aufgrund der Topographie ist eine mögliche Gefährdung bei Starkregenereignissen zu berücksichtigen.
Luft und Klima	Die angestrebte Siedlungsentwicklung betrifft bisher noch unbebaute Flächen, die eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche haben. Die Kaltluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bleibt unverändert erhalten. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten: <ul style="list-style-type: none">▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ das Entstehen einer möglichen Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die Anordnung der bauliche Anlagen und ▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die zu erwartende Versiegelung in Form von Aufwärmung. <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung einer Wohnfläche werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p>
<p>Landschaft</p>	<p>Die geplante Neuausweisung der Siedlungsfläche erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete Situation hinein.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neu gestaltet.</p> <p>Es können Auswirkungen für das Landschaftsbild durch die Einsehbarkeit bzw. die Fernwirkung des hinzukommenden Vorhabens entstehen.</p> <p>Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die Wirtschaftswege.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keine „aktive“ Bedeutung für die der Feierabend- und Naherholung, zumal sie im Privateigentum und somit für den Erholungssuchenden nicht zugänglich sind.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Ausweisung einer Siedlungsfläche keine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild erfolgen kann. Insbesondere die aus Sicht des Landschaftsbildes sensible Lage am Ortsrand bedingen die Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild.</p> <p>Ein Planungsziel ist daher eine landschaftsgerechte „Neugestaltung“ des Planvorhabens. Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, werden in der Ebene des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, die Bauweise sowie Maßnahmen zur inneren und randlichen Eingrünung getroffen.</p>
<p>Biologische Vielfalt</p>	<p>Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung wird es zu einer Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen kommen. Die abschließende Bewertung erfolgt nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse.</p>
<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch außerhalb des Plangebiets gelegene Emissionsquellen können insbesondere durch den Verkehrslärm der nördlich verlaufenden Kreisstraße sowie der am westlichen Gebietsrand vorbeiführenden Landesstraße L 107 hervorgerufen werden.</p> <p>In einer Entfernung zwischen ca. 1.400 m und ca. 3.200 m nördlich des Plangebiets befinden sich 20 Windkraftanlagen.</p> <p>Um die möglichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit beurteilen zu können, hat die Ortsgemeinde eine</p>

	<p>Lärmuntersuchung beauftragt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.10 dieser Begründung verwiesen.</p> <p>Die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) sind im durch die Landwirtschaft geprägten Ort als dorftypisch hinzunehmen.</p>
Schutzgebiete	<p>Westlich des Bebauungsplangebiets, lediglich durch die Landesstraße getrennt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“.</p> <p>Sonstige Schutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Ortsgemeinde Illerich sind von der Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.</p>
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung kann nach derzeitigem Kenntnisstand ermöglicht werden.</p> <p>Im weiteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Stelle der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft und dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde zu erstellen.</p> <p>Sofern sich hieraus ein planerischer Handlungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt – wie etwa die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Errichtung von Rückhalteeinrichtungen –, sind diese Maßnahmen vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die vorliegende Erschließungskonzeption berücksichtigt grundsätzlich die Anforderungen der Müllfahrzeuge insbesondere hinsichtlich einer problemlosen Befahrbarkeit.</p>
Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<p>Keine Betroffenheit</p>
unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem	<p>nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit</p>

<p>Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,</p>	
<p>Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen</p>	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung wird zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Fläche führen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich der Ortsgemeinde Illerich „zwangsläufig“ zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führt, da der überwiegende Teil der unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzenden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.</p> <p>Die Ortsgemeinde ist unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung um einen vollständigen Grunderwerb bemüht. Dementsprechend sind die betroffenen Eigentümer und Landwirte aktiv in die vorliegende Planung eingebunden und entsprechende Gespräche wurden bereits geführt und die grundsätzliche Zustimmung für die Flächeninanspruchnahme liegt vor.</p>
<p>Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft</p>	<p>Im weiteren Verfahren wird als integrativer Bestandteil des Umweltberichts die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ableitung etwaiger Kompensationsmaßnahmen vorgenommen.</p> <p>Die Ergebnisse werden bei der weiteren Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen eine umweltverträgliche Planung gewährleistet werden kann.</p>

5 PLANUNGALTERNATIVEN

Für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden 2 Planungsalternativen bereitgestellt.

Planungsabsicht der Ortsgemeinde Illerich ist – wie bereits in Kapitel 2 erwähnt - die Klärung der künftigen planungsrechtlichen Situation der nördlich der Wegeparzelle Nr. 62 gelegenen Garten- und Freiflächen. Daher erwartet die Ortsgemeinde insbesondere seitens der Grundstückseigentümer eine entsprechende Rückmeldung im anstehenden Beteiligungsverfahren. Auf der Grundlage der aus den Beteiligungsverfahren gewonnenen Erkenntnisse wird die Ortsgemeinde die abschließende Abwägungsentscheidung zum künftigen planungsrechtlichen Status treffen.

Die vorgenannten Grundstücke sind den bebauten Grundstücken entlang der „Wirfuser Straße“ zugeordnet und dienen diesen bisher als Garten und Freifläche.

Grundsätzlich würden mit der Umsetzung dieses Bebauungsplans diese noch unbebauten Grundstücksflächen geeignete Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung aufweisen.

Die Planungsalternativen für das ca. 5.612 m² große Areal zwischen der Bestandsbebauung entlang der „Wirfuser Straße“ sowie der Wegeparzelle Nr. 62 stellen sich wie folgt dar:

1. A1 - Festsetzung als Private Grünfläche

Als Pufferzone zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Unterbringung von privaten Freiflächen und Nutzgärten.

Für die künftig zulässigen Nutzung wird folgendes geregelt:

- die Kleintierhaltung ist zulässig,
- je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen,
- je Baugrundstück sind bauliche Anlagen bis insgesamt höchstens 50 m³ zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen (Nebenanlagen wie z.B. Unterstand, Geräteschuppen),
- Einfriedungen sind nur in transparenter Form als Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) sowie als Strauchhecke zulässig,
- vollflächige Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig, wobei die Höhe von Einfriedungen eine Höhe von höchstens 2 m aufweisen darf und
- die Wegeparzelle Nr. 62 wird in ihren derzeitigen Katastergrenzen als Wirtschaftsweg festgesetzt; unter Verweis auf § 1 (5) LStrG wird klargestellt, dass eine straßenrechtliche Widmung nicht erfolgt und der Weg keine Erschließungsfunktion i.S. des § 30 BauGB übernimmt.

2. A2 - Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet

In der Planungsalternative A2 werden die betroffenen Flächenteile als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Neben der Art der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Vorgaben zu den südlich der Wegeparzelle Nr. 62 gelegenen Wohnbaulandflächen weitere Festsetzungen getroffen wie etwa zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u.a..

Die Wegeparzelle Nr. 62 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wobei eine Verbreiterung von derzeit 4 m auf 5,5 m in nördliche Richtung vorgenommen wird. Durch den Anschluss an die geplante Planstraße A kann eine ringförmige Erschließung ausgebildet werden.

Die Planungsalternativen sind auf der Planurkunde abgebildet, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Hinweis

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen bildet die in Kapitel 5 dargelegte Planungsalternative A1.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebietsart mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung trägt den in Kapitel 1 formulierten Leitzielen nach Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht § 4 (2) BauNVO neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen. Somit kann grundsätzlich dem Planungsziel nach Umsetzung eines ländlichen Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog möglichen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet vorgenommen.

Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die im Zulässigkeitskatalog des § 4 (3) BauNVO angeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen sind für Verwaltungen „unverändert“ ausnahmsweise zulässig.

Die grundsätzlich allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 4(2) Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nrn. 4 und 5) werden für unzulässig erklärt.

Diese Einrichtungen haben grundsätzlich keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion.

Zudem fügen sie sich hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein. Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

6.3.1 Geschoß- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Geschoß- und Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung und -verdichtung.

Im vorliegenden Planbereich ist die im WA lt. § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt worden.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich.

Die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung der geltenden Höchstwertes i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO soll dem angestrebten Charakter eines ländlichen Wohngebiets Rechnung tragen. Dies zeichnet sich dadurch aus, dass neben den Wohngebäuden oftmals untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen) sowie Lagerflächen für den privaten Brennholzgebrauch auf dem Privatgrundstück angelegt werden.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

In Anlehnung an die Festlegung der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ wird die Geschoßflächenzahl auf GFZ = 0,8 festgesetzt.

6.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den topographischen Rahmenbedingungen notwendig.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer möglichst homogenen Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet. Dabei sollen sich die künftigen baulichen Anlagen auch in die Umgebungsbebauung einfügen und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Die Festlegung der Höhenentwicklung soll die Ansprüche nach Umsetzung einer für die ländlich strukturierte Gemeinde typischen Bebauung berücksichtigen.

Als ein Planungsziel hat die Ortsgemeinde die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Die angeführten Gebäudetypen wirken jedoch je nach Höhengestaltung unterschiedlich.

Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach sowie mit Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung und der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $> 3^\circ$ (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	10 m	6 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	7,5 m	6 m

III Flachdach mit einer Dachneigung bis 3°

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende anaufähige Straßenverkehrsfläche herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die Straßenplanung mit Festlegung der Höhe der Straßengradiente noch erstellt und in den Bebauungsplan integriert. Somit kann der rechtlichen Anforderung der hinreichenden Bestimmtheit der Höhenfestsetzung Rechnung getragen werden.

6.4 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser gemäß der Begriffsdefinition des § 22 (2) BauNVO sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser gemäß der Begriffsdefinition des § 22 (2) BauNVO sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhäushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Garagen und andere Gebäude (die nicht die Hauptnutzung darstellen), sind keine Gebäude i. S. d. § 22 BauNVO und werden von der Regelung nicht erfasst.

Für unselbständige Garagen, also solche Garagen, die als Raum Bestandteil eines Hauses sind, ist die vorliegende Regelung ebenfalls nicht anwendbar. Mit einem Gebäude verbundene Garagen sind nicht Bestandteil des Gebäudes. Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG kommt es bei der Verbindung eines Gebäudes mit einem anderen für die Beibehaltung der Selbständigkeit auf die selbständige Benutzbarkeit beider an, und für diese ist der eigene Zugang (hier Zufahrt) maßgeblich.

Soweit die Garage keine eigene Grundfläche hat, weil sich über ihr andere Gebäudeteile befinden, stellt sich die Frage nicht; der Gebäudeteil mit der völlig integrierten Garage muss den Grenzabstand einhalten.

Ziel dieser Regelung ist die Umsetzung von der Umgebungsbebauung entsprechenden Baukubaturen. Sie entspricht zudem der in der Ortsgemeinde vorherrschenden Bebauungsform in den neuzeitlichen Wohngebieten und somit dem Ortscharakter.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll insbesondere eine verdichtet wirkende, urbane Bauweise vermieden werden.

Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Ortsgemeinde eher städtischen Lebensformen gerecht wird. Hausgruppen würden in der Umgebung als Fremdkörper wirken und sich nicht einfügen.

6.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB verschiedene Ausnahme-Regelungen für das Abweichen von Baugrenzen definiert. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme-Regelungen sind verschiedene „Auflagen“ wie etwa die Kopplung an bestimmte Maße und Größen. Mit dieser Regelung wird eine größere Flexibilität bzw. Spielraum für die Umsetzungsebene geschaffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.4 erläuterte Regelung getroffen.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze grundsätzlich inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze müssen diese Anlagen und Einrichtungen jedoch einen Mindestabstand von einem Meter zur Straßengrenze einhalten. Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung der Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen. Darüber hinaus werden konkrete Nebenanlagen definiert, die in diesem Bereich zulässig sind. Es handelt sich hierbei um solche untergeordnete Nebenanlagen, die wegen ihrer Funktion einen gewissen funktionalen Bezug für die Ver- und Entsorgung des jeweiligen Baugrundstücks haben und vom öffentlichen Straßenraum unmittelbar zugänglich sein sollen, um unnötige Erschließungswege zu vermeiden wie die Einrichtungen für Abfallbehälter, Wärmepumpen und Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern. Einfriedungen und Stützmauern sollen grundsätzlich überall auf dem Grundstück zulässig sein, um auf diese Weise ihrer angedachten Funktion und optimierten Grundstücksnutzung dienen zu können.

Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben. Weiterhin soll zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen. Dies führt zu einer Steuerung der Grundfläche der Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern.

Aus diesem Grund sind Garagen und überdachte Stellplätze (= Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Stauraum von 6 m zur angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Auf der Fläche des einzuhaltenden Stauraums zur öffentlichen Straße kann beispielsweise beim Be- und Entladen das Fahrzeugs abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

Die vorgenannten Gründe gelten zudem auch für die Abstandsregelung der Stellplätze, die grundsätzlich überall auf dem Grundstück zulässig sind. Lediglich zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Abstand von 1 Meter eingehalten werden.

Das weitere Ziel dieser Festsetzung ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von Garagen auf den

rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechende versiegelte bzw. verdichtete Zufahrten notwendig. Außerdem wird für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile, die als private Garten- und Freifläche dienen, mit dieser Regelung ein Beitrag zur Schaffung eines hohen Maßes an Wohnruhe geschaffen.

6.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Ortsgemeinde ist die erwähnte Umsetzung eines ländlich geprägten Wohngebiet. Hierzu zählt eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung.

Analog zu den Ausführungen zur Bauweise gilt für die Regelung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden das Planungsziel nach Vermeidung einer verdichteten Bebauung. Die im urbanen Bereich typischen verdichteten Bauformen mit entsprechender Belegungsdichte wie etwa Mehrfamilienhäuser sollen nicht entstehen.

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht..

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

6.7 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen fest.

Das Erschließungskonzept sieht eine Anbindung des Plangebiets an die Landesstraße L 107 vor.

Hierzu soll die Planstraße A in Form einer Stichstraße konzipiert werden. Auf die Herstellung einer Wendeanlage gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 wird abgesehen. Stattdessen sollen etwaige Wendevorgänge im Einmündungsbereich der am östlichen Gebietsrand nach Norden und Süden abknickenden Planstraße A vorgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 5 dargelegten Planungsalternativen besteht bei der Umsetzung der Alternative A2 die Möglichkeit nach Konzeption der Planstraße als Schleifenstraße. Hierzu würde die Wegeparzelle Nr. 62 ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und an die Planstraße A angebunden.

Die Planstraße A ist mit einer Breite von 6 m vorgesehen. Die Breite ist ausreichend dimensioniert, um neben den Fläche für den Fahrverkehr auch Parkplätze unterbringen zu können.

Im „Kurvenbereich“ im westlichen Bereich der Planstraße A ist eine Aufweitung des Straßenraumes angedacht. Durch eine entsprechende Gestaltung in diesem Bereich soll eine Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes sowie eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung erzielt werden.

Die Parzelle Nr. 32, die derzeit als Wirtschaftsweg dient, wird durch die Erschließungskonzeption nicht berührt und wird unverändert aufrechterhalten.

Die Festsetzung als Verkehrsfläche in der Ebene des Bebauungsplans hat folgende planungsrechtliche Wirkung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bewirkt die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke und ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

6.8 Grünflächen

Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 5 der Begründung ist in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen von Grünflächen folgendes anzuführen:

im Bebauungsplan sind auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt.

Am nördlichen Gebietsrand ist als Pufferzone zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt (= Planungsalternative A1).

Diese Grünfläche dient der Unterbringung von privaten Freiflächen und Nutzgärten. Für die künftig zulässigen Nutzung wird durch textliche Festsetzung klargestellt, dass

- die Kleintierhaltung zulässig ist,
- je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen ist und die Bäume dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen sind,
- je Baugrundstück bauliche Anlagen bis insgesamt höchstens 50 m³ zulässig sind, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen (Nebenanlagen wie z.B. Unterstand, Geräteschuppen),
- Einfriedungen sind nur in transparenter Form als Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) sowie als Strauchhecke zulässig,
- vollflächige Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk unzulässig sind, wobei die Höhe von Einfriedigungen eine Höhe von höchstens 2 m aufweisen darf.

Des Weiteren ist am südlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche angedacht. Diese Fläche liegt im Übergangsbereich der künftigen Bebauung und dem Außenbereich.

Mit der Festsetzung soll in erster Linie der künftige Ortsrand betont sowie eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild herbeigeführt werden. Außerdem kann ein ausreichend bemessener Abstand zwischen den künftigen Wohnbaugrundstücken und für die Bewirtschaftung der angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden.

Von der Planstraße A zweigen Grünflächen in die öffentliche Grünfläche ab. Auf diese Weise kann eine Verbindung mit dem Siedlungsbereich geschaffen werden.

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.9.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien). Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

6.9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Das wesentliche Planungsziel ist die Anlage von vegetationsreichen Grün- und Freiflächen.

Dementsprechend regelt der Bebauungsplan die Anlage der nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu sind Raseneinsaat, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Insbesondere das Entstehen von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen, soll unterbunden werden. Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen werden daher für unzulässig erklärt.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot der Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Weiterhin kann mit dieser Regelung eine optische Aufwertung und Gestaltung des Ortsbildes herbeigeführt werden.

6.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Landesstraße L 107. In einer Entfernung zwischen ca. 1400 m und ca. 3200 m nördlich des Plangebiets befinden sich 20 Windkraftanlagen.

Um den Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB gerecht werden zu können, hat die Ortsgemeinde das Ingenieurbüro Schallschutz. Biz, Dipl. Ing. Armin Moll mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Das Gutachten berücksichtigt die Situation der Verkehrsgeräuschimmissionen, die durch den Straßenverkehr auf der K 24 und L 107 im Plangebiet verursacht, ebenso wie die möglichen Auswirkungen der Windkraftanlagen.

Die Straßenverkehrsgeräusche wurden auf Grundlage der RLS-19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV –Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Die Geräusche der Windenergieanlagen wurden nach dem Interimsverfahren zur Prognose der Geräuschimmissionen von Windkraftanlagen auf Grundlage der LAI-Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windkraftanlagen berechnet und unter Berücksichtigung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm beurteilt.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass durch die Verkehrsgeräusche die entsprechenden Immissionsschutzvorgaben größtenteils eingehalten, im Bereich der Landesstraße jedoch überschritten werden.

Die Überschreitungen treten in Teilen der überbaubaren Bereiche während der Tages- und Nachtzeit auf. Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen ist zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen von der L 107 die Fest- und Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Auswertung des Schallgutachtens zeigt die Betroffenheit von „nur“ 3 Baugrundstücken. Diese liegen unmittelbar an der Landesstraße L 107. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an ein kostensparendes Bauen i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB wird auf die Festsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand und/ oder - wall verzichtet. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis für eine Errichtung „nur“ zum Schutz von 3 Baugrundstücken wäre nicht gegeben.

Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine immissionsschutzrechtliche Festsetzung zur Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Innerhalb der in der Planzeichnung betroffenen Baugrenzen (= überbaubare Grundstücksflächen) werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume sind ab dem Lärmpegelbereich III fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Der Lärmpegelbereich ist durch Planeinschrieb in der Planurkunde festgesetzt. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen kann ein hinreichender Schutz der Innenwohnbereiche gewährleistet werden.

Neben den Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, unterliegen auch die sogenannten Außenwohnbereiche einem Schutzanspruch.

Balkone, Loggien, Terrassen und Hausgärten sind sogenannte Außenwohnbereiche. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb – zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse – vor Lärm zu schützen. Ihre Schutzbedürftigkeit ist jedoch auf den Tageszeitraum beschränkt. Unbeachtlich ist jedoch eine Überschreitung für Freiflächen, die als Nutz- oder Vorgarten dienen, da diese gemäß der Rechtsprechung des BVerwG nicht das Erfordernis eines Außenwohnbereichs erfüllen.

Im Gegensatz zu den Innenwohnbereichen kann mit der Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen kein hinreichender Schutz der Außenwohnbereiche gewährleistet werden.

Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität, das im Rahmen der Abwägung bei einer Überschreitung der Orientierungswerte von DIN 18005 herangezogen werden kann, ist z. B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu der eine ungestörte Kommunikation möglich ist, sieht die Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen.

Weiterhin führt die Rechtsprechung (z.B. Urteil des Hamburgischen OVG - 2. Februar 1987 - Bs II 38/86) aus, dass Verkehrslärmimmissionen erst dann als schwerer Nachteil zu werten sind, wenn sie auf Dauer für den Bürger unzumutbar sind. Eine Unzumutbarkeit wird angenommen, wenn die Lärmimmissionen den Grenzwert von durchschnittlich 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) zur Nachtzeit überschreiten.

Für die betroffene Außenwohnbereiche entlang der L 107 stellt sich die Situation wie folgt dar:

Für den überwiegenden Flächenteil liegen die Beurteilungspegel zur Tageszeit bei einer Immissionshöhe von 2 m über Gelände zwischen 55 bis 60 dB(A). Lediglich entlang der westlichen Grenzen der geplanten Grundstücke zeigen sich Lärmpegel > 60 dB(A). So liegen auf einem etwa 9 m breiten Flächenteil die Lärmpegel zwischen 60 bis 65 dB(A). Auf einem ca. 4.5 m breiten Streifen am äußersten Rand der künftigen Baugrundstücke zeigen sich Lärmpegel von 65 bis 70 dB(A).

Ein Teil der lärmbelasteten Flächen liegt innerhalb der Bauverbotszone zur L 107 gemäß den Vorgaben des § 22 LStrG. Im anstehenden Beteiligungsverfahren ist mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz abschließend zu klären, ob und wie eine bauliche Nutzung innerhalb der Bauverbotszone möglich ist. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse wird anschließend eine immissionsschutzrechtliche Festlegung für einen hinreichenden Schutz der Außenwohnbereiche getroffen.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher lediglich eine Regelung für die Gestaltung von Einfriedungen sowie zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken aufgenommen worden.

Einfriedungen auf bzw. an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke sind nur in durchsichtiger Form als Strauchhecke und/ oder Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig. Vollflächige Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig. Damit soll der Eindruck des „Eingemauert seins“ der einzelnen Grundstücke unterbunden werden.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum.

Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, frühzeitig im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Weitergehende Einzelheiten zur Wasserversorgung sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

8.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Stellen (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Kaisersesch) zu klären.

Im Rahmen der Konzeptausarbeitung sind i.S. einer vorsorgenden Planung auch mögliche Auswirkungen von Starkregen zu berücksichtigen.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden. Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

9 BODENORDNUNG

Die Ortsgemeinde ist um den Erwerb der im Plangebiet gelegenen Flächen bemüht.

Sofern diese gemeindliche Planungsabsicht umgesetzt werden sollte, wäre ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB nicht notwendig.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	ca. Flächenanteil A1	ca. Flächenanteil A2
Allgemeines Wohngebiet	12.173 m ²	17.767 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.620 m ²	2.240 m ²
Wirtschaftsweg	621 m ²	---
Öffentliche Grünfläche	2.621 m ²	2.640 m ²
Private Grünfläche	5.612 m ²	---
Gesamtgröße	22.647 m²	22.647 m²