

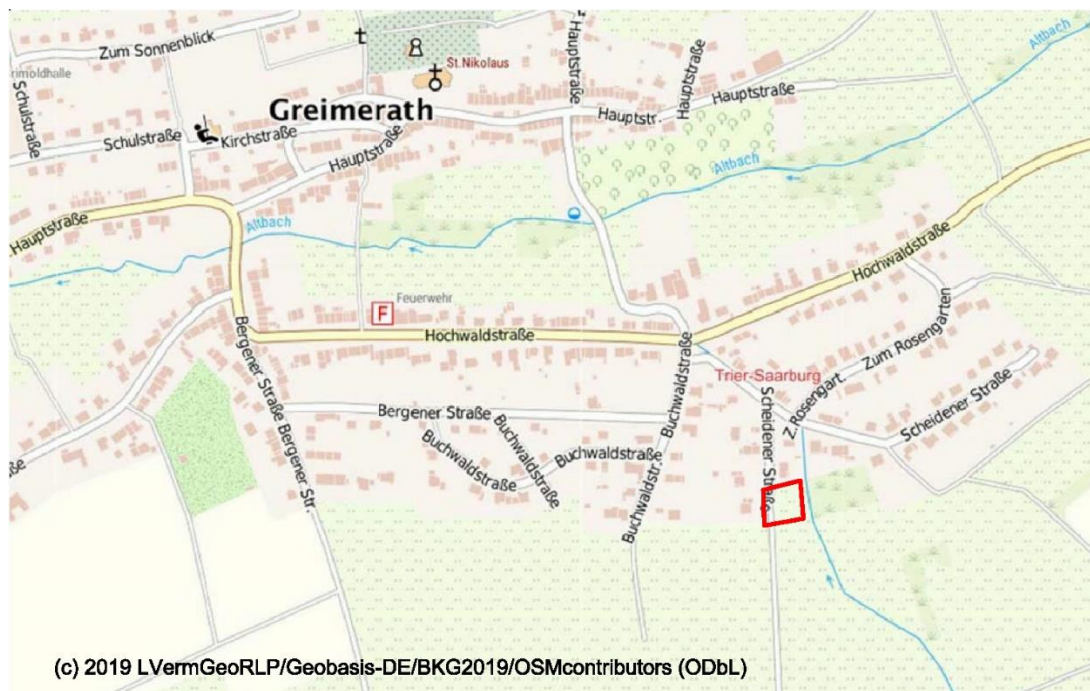
Ortsgemeinde Greimerath



Bebauungsplan „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“

Begründung

Ausfertigung



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

Perl, im Juni 2020

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

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

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

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

Gesellschafter und
Beratende Ingenieure:
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)

Rainer Nolte
Dipl.-Ing. (FH)
Christian Nagel
Dipl.-Ing. (FH)



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

Bebauungsplan „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich.....	4
3. Bestandsbeschreibung	5
3.1. Örtliche Situation.....	5
3.2. Bestehender angrenzender Bebauungsplan	6
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung.....	6
5. Verfahrensart.....	7
6. Planerische und rechtliche Vorgaben.....	8
6.1 Flächennutzungsplanung.....	8
6.2. Bedarfsnachweis.....	9
6.3. Prüfung von Alternativen.....	9
7. Naturschutz	10
8. Städtebauliches Konzept	10
9. Planerische Grundsätze.....	11
9.1 Art der baulichen Nutzung	11
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	15
9.5. Flächen für Nebenanlagen.....	15
9.6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	15
9.7. Verkehrsflächen und Erschließung.....	16
9.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
10. Entwässerung.....	17
11. Baugestalterische Festsetzungen	17
12. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	18
13. Hinweise und Empfehlungen	19
14. Flächenbilanzierung.....	21
15. Auswirkungen der Planung	21
16. Verzeichnisse	23
16.1 Abbildungen	23

Begründung gem. § 9 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Greimerath verfügt im Bereich der Ortslage nur über begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnbauflächen. Im Kontext des rechtsgültigen Bebauungsplans „Scheider Straße Ost“ im südöstlichen Bereich der Ortslage besteht die Möglichkeit bestehende, baurechtlich bereits als Kfz-Parkplatz genehmigte Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Daraus ergeben sich positive Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Greimerath hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 11.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ gefasst. In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper wird im südöstlichen Bereich der Ortslage (an der Südabzweigung der Scheidener Straße) ein bestehendes Baugebiet städtebaulich sinnvoll ergänzt. Die neuen Bauflächen orientieren sich dabei, was Art und Maß der Bebauung betrifft, an der umgebenden Bebauungsstruktur. Der Planbereich ist ca. 2.100 m² groß, davon werden ca. 1.700 m² als Wohnbauflächen entwickelt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Deckung der aktuellen und zukünftigen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Greimerath geleistet.

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

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Greimerath und umfasst in der Flur 6 eine Teilfläche des Flurstücks 78.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2.100 m² überplant.

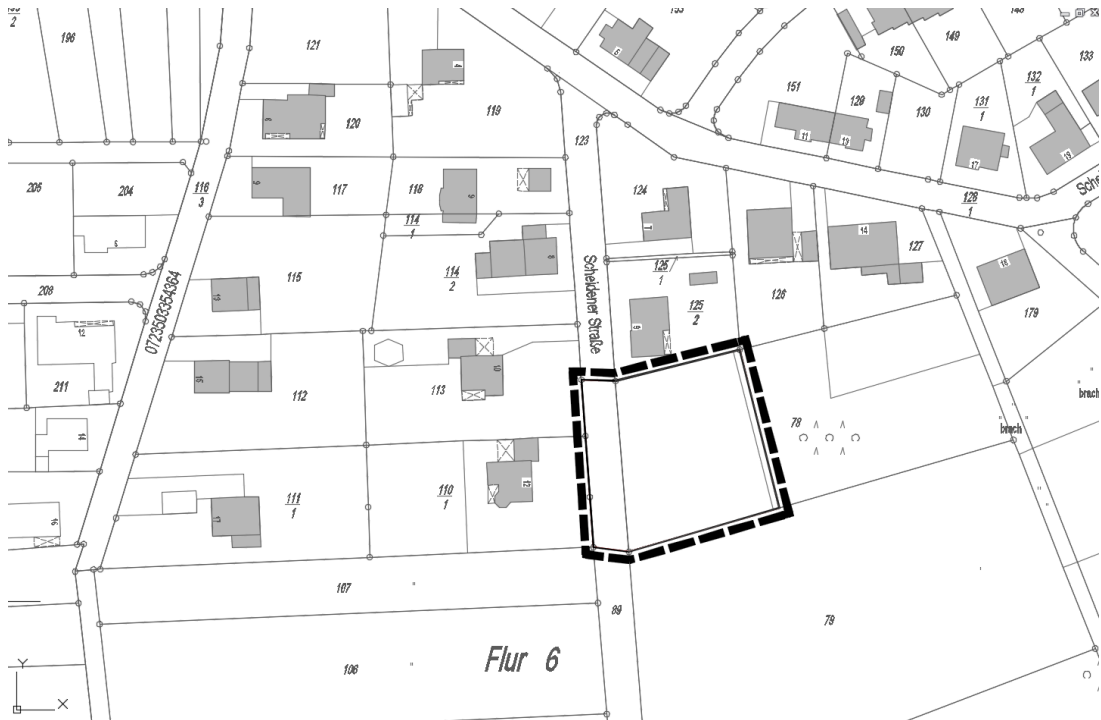


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung", o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: von der südlichen Parzellengrenze des Anwesens Scheidener Straße Nr. 9
- Osten: durch die neu geschaffenen Grenzlinie auf dem Flurstück Nr. 78,
- Süden: von der nördlichen Parzellengrenze des Flurstücks Nr. 79
- Westen: von der westlichen Parzellengrenze der Verkehrsflächen der Scheidener Straße.

3. Bestandsbeschreibung

3.1. Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ befindet sich südöstlich der bestehenden Ortslage von Greimerath und grenzt an diese unmittelbar an.



Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans, o.M., © 2019 LVermGeoRLP/GeoBasis-DE/BKG2019/OSMcontributors (ODbL).

Der Planbereich schließt sich östlich an die Scheidener Straße an; nordwestlich schließt sich der Siedlungsschwerpunkt der Ortslage Greimerath an.

Westlich und nördlich des Planbereichs befindet sich die bestehende Bebauung der Scheidener Straße. Dabei handelt es sich in der Regel um eine ein- bis zweischossige Bebauung mit Einzelhäusern.

Nördlich des Planbereichs in einer Entfernung von ca. 150 m verläuft die Hochwaldstraße (K 139); durch die anschließende, bestehende Scheidener Straße, erfolgt die örtliche Anbindung/ Erschließung des Planbereichs.

Südlich des Planbereichs entwickelt sich die offenen Feldflur.

Der Planbereich wird derzeit als Kfz-Stellflächen genutzt und ist entsprechend anthropogen gestaltet (überwiegend wassergebundene Decke mit rudimentärem Grün); lediglich im östlichen Randbereich der Planung ist ein Bestand an Hochgrün vorhanden.

3.2. Bestehender angrenzender Bebauungsplan

Der Planbereich grenzt unmittelbar an den bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan „Scheider Straße Ost“ an und ergänzt städtebaulich sinnvoll die bereits im westlichen Teil des Straßenastes bestehende Bebauung (Scheidener Straße 12).



Abbildung 3: Bebauungsplan „Scheider Straße Ost“ mit Darstellung des Bereichs „Scheidener Straße Ost, 2. Erweiterung“ (rote Markierung), o.M. Quelle: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell.

Der bestehende Bebauungsplan hat folgende maßgeblichen Festsetzungen, die in den vorliegenden Bebauungsplan „Scheidener Straße Ost, 2. Erweiterung“ übernommen werden:

- II Vollgeschosse,
- GRZ 0,4,
- GFZ 0,7
- offene Bauweise.

Damit wird im Planbereich, was den Maßstab der Bebauung betrifft, ein Gebietscharakter wie im städtebaulichen Quartierbereich entwickelt.

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Greimerath verfügt in der Ortslage nur über eine geringe Zahl von Baugrundstücken, die dem Immobilienmarkt zu Verfügung stehen.

Zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Ortsgemeinde die Entwicklung des Baugebietes „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ wird die örtliche wie überörtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt und ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ wird im Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 und § 13a BauGB entwickelt.

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

Der Bebauungsplan „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ erfüllt diese Voraussetzungen, da die Größe des Geltungsbereichs ca. 2.100 m² beträgt und entsprechend die anrechenbare Grundfläche (rd. 1.700 m² Wohnbaufläche x 0,4 = 680 m²) kleiner als 10.000 m² ist. Weiterhin schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbebauung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt das Plangebiet an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an.

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

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplanes „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ gemäß § 13b BauGB erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als

im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Greimerath weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde Greimerath zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Greimerath entwickelt werden kann.

6.1 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Greimerath (Stand Juni 2000/ geändert 2002/ Entwurf 2005) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ die Festsetzung MD - Dorfgebiet getroffen. Östlich des Planbereichs ist eine nach § 24 LpflG geschützte Fläche ausgewiesen, die jedoch durch die Planung nicht tangiert wird.

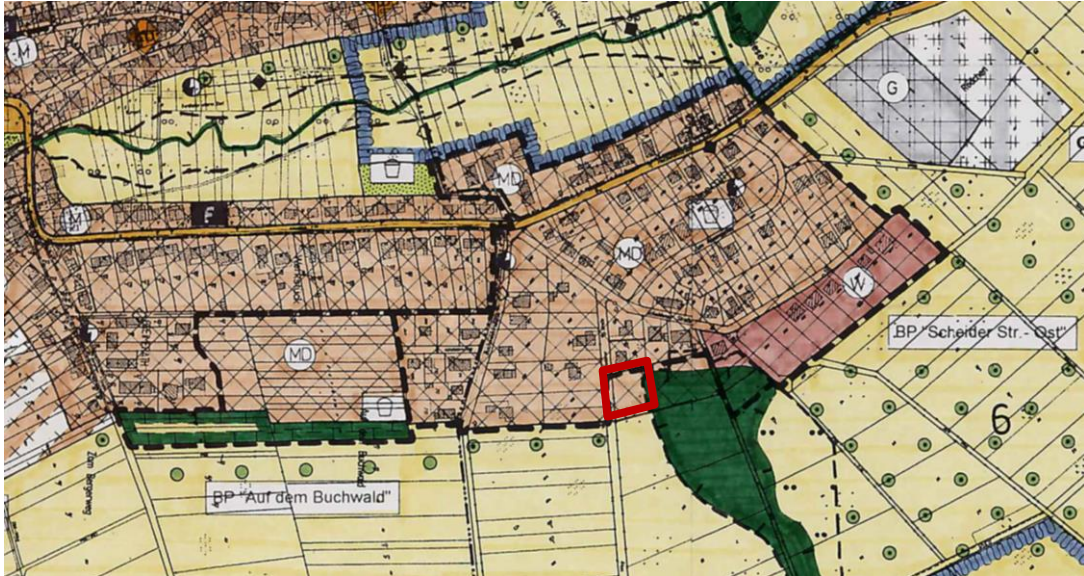


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Auszug Ortsgemeinde Greimerath, o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entwickelt; der Quartierbereich lässt die Ableitung dieser Baugebietsart zu; die Entwicklungsmöglichkeit des Baugebietes (WA) aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

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

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

6.2. Bedarfsnachweis

Die derzeit unbebauten Grundstücke im Bereich der Ortslage stehen auf Grund eigentümerspezifischer Sachverhalte für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung oftmals nicht zu Verfügung und können auf Grund von Eigentumsrechten auch nicht verfügbar gemacht werden. Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung des Ortes und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Gemeinde Grundstücke benötigt. Diesem Bedarf wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

6.3. Prüfung von Alternativen

Die Betrachtung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Ortsgemeinde Greimerath in Bezug zur aktuellen Bebauung zeigt, dass für die Entwicklung von Wohnbauflächen derzeit keine maßgeblichen Alternativen bestehen.

7. Naturschutz

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück. Weitere Schutzgebiete i. S. d. §§ 23 - 29 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskulisse Natura 2000 sind nicht betroffen.

Unmittelbar südlich des Plangebietes liegen zwei Flächen des landesweiten Biotopkatasters: Eine Glatthaferwiese (BT-6406-0047-2009) und eine Magerwiese (BT-6406-0123-2009), beides Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“) - nach der Novellierung des LNatSchG sind diese Wiesen zudem nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützt.

Die südöstliche Ecke des Plangebiets grenzt an einen Feuchtwiesenkomplex (BT-6406-0121-2009), der gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützt ist.

Das Plangebiet selbst umfasst im Wesentlichen den Parkplatz, weshalb hier nutzungsbedingt lediglich Trittrasen und kurzlebige Ruderalfluren vorkommen. Im Süden und Osten wird der Geltungsbereich von schmalen Gehölzstreifen begrenzt in deren Unterwuchs überwiegend nitrophile Gräser und Stauden zu finden sind. Die Gehölze selbst, überwiegend Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*) und Sal-Weide (*Salix caprea*), sind jung und von entsprechend geringem Stammumfang.

In Anbetracht der aktuellen Nutzung und der naturräumlichen Ausstattung sind im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten zu erwarten. Aufgrund des geringen Alters der örtlichen Gehölze können Quartiere baumbewohnender Fledermausarten ausgeschlossen werden. Es werden lediglich einige wenige synanthrope Vogelarten (bspw. Amsel, Buchfink, Meisen, Mönchsgrasmücke oder Zaunkönig) das Plangebiet als Teillebensraum nutzen. Essentielle, für das Überleben der örtlichen Population unverzichtbare Lebensraumfunktionen sind nicht betroffen.

8. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung vor. Diese Bauweise entspricht dem Charakter des angrenzenden Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Greimerath.

Es werden ca. 2 Baugrundstücke geschaffen, bei einer durchschnittlichen Belegung entstehen so ca. 4 Wohneinheiten.

Die Verkehrserschließung schließt sich an die bestehenden Erschließungsstrukturen Greimeraths an, d.h. der Planbereich wird verkehrlich über die Scheidener Straße an das Gemeindestraßennetz angeschlossen.

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

9. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen wie Anpflanzen von Gehölzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

9.1 Art der baulichen Nutzung

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

zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

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

nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Begründung:

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

Zur Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung und um eine Zersplitterung des Plangebiets zu verhindern, sind weiterhin die oben benannten Nutzungsarten nicht zulässig.

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

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl

(GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Trauf (THmax)- und Gebäudehöhe (GHmax). Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkte (HBP) auf Höhe Straßenoberkante (Endausbau).

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

9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

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

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

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

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

9.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (gemäß § 20 Abs. 2, 3, 4 BauNVO).

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im geplanten Bereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit **0,7** festgesetzt.

Begründung GRZ/ GFZ:

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ (in Anlehnung an den Bebauungsplan „Scheider Straße“ Ost) wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a

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

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Zahl der **Vollgeschosse** wird im Plangebiet auf **maximal zwei Vollgeschosse** beschränkt.

Ein bei Flachdachbebauung darüber hinaus gehendes oberstes Geschoss (zurückgesetztes Staffelgeschoss), ist nicht als Vollgeschoss zulässig (LBauO § 2 Abs. 4 Satz 3). Die Straßenfassade des Staffelgeschosses ist gegenüber der Straßenfassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2 m zurückzusetzen.

Begründung:

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

9.2.4 Gebäudehöhen

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (THmax) und die maximale Gebäudehöhe (GHmax) getroffen:

- Zulässig ist eine maximale Traufhöhe (THmax.) von 6,5m.
- Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe (GHmax.) von 10,0m.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt (HBP) auf Höhe Straßenoberkante (Endausbau).

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist Traufhöhe die Schnittlinie der Außenhaut des Gebäudes mit der Dachhaut. Gebäudehöhe ist die oberste Dachbegrenzungslinie.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist Traufhöhe die Begrenzungskante des obersten Vollgeschosses bzw. bei der Anlage von Dachterrassen die Oberkante Terrassengeländer. Gebäudehöhe ist die oberste Gebäudekante (siehe Abbildung 5).

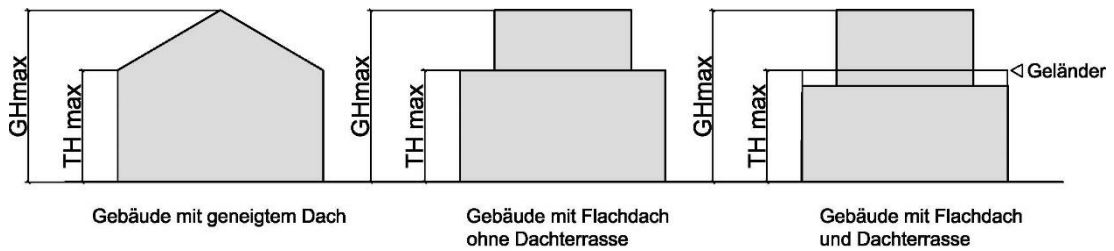


Abbildung 5: Darstellung der Trauf- und Gebäudehöhe, o.M.

Begründung:

Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff Vollgeschoss keine Höhenbegrenzung beinhaltet. Daher wird durch die Beschränkung der Trauf- und Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

9.3.1 Bauweise

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

Begründung:

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

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser in diesem Gebiet trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen Rechnung.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Gesamtgrundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Begründung:

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

9.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

- zwei Wohnungen je Einzelhaus
- eine Wohnung je Doppelhaushälfte

Begründung:

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert. Mehrstöckige, überdimensionale Mehrfamilienhäuser, die mitunter nicht dem Gebietscharakter der umliegenden Bebauung entsprechen, werden vermieden.

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

9.5. Flächen für Nebenanlagen

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

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

Begründung:

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

9.6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

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

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

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Begründung:

Die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind, stellt sicher, dass Parken nur im Kontext der Gebietsart (WA) erfolgt.

Durch die Festsetzungen zur Lage der Garagen wird gewährleistet, dass der Bereich der Hausvorflächen (3m-Abstandsbereich zur Straße) von Garagenbauten freigehalten wird und der angestrebte offene Charakter des Siedlungsbereichs erhalten bleibt

Die Festsetzung des Stauraums dient dazu den Verkehrsfluss innerhalb des Gebiets nicht durch auf die Straße ragende Kraftfahrzeugteile zu behindern.

9.7. Verkehrsflächen und Erschließung

Für die Erschließung des Plangebiets wird die an die Wohnbaufläche westlich angrenzende bestehende Straßenparzelle als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Lage der Verkehrsfläche ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Begründung:

Der Planbereich ist bereits über den südlichen Ast der Scheidener Straße erschlossen; der an den Planbereich angrenzende Teil der Straße wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

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

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

1. Zur Anpflanzung der auf den privaten Grundstücken durch Text festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (siehe Vorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlungen).
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens- 1 Baum je angefangene 500m² Grundstücksfläche zzgl.- 1 Baum je angefangene 200m² Versiegelung/Überbauung/Überdachung.
3. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

Begründung:

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

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

10. Entwässerung

Der Planbereich wird über das bestehende Trennsystem in der Scheidener Straße entwässert.

Begründung:

Mit der Entwässerung im Trennsystem wird den wasserrechtlichen Anforderungen des Landes Rheinland-Pfalz Rechnung getragen.

11. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Zur Erzielung eines einheitlich gestalteten Ortsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ in Greimerath sowie zur Sicherung des Verkehrsflusses und der Entwicklung einer ausreichenden Parkplatzzahl auf privaten Flächen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Dächer - Dachneigung:

Innerhalb des Planbereichs sind Dachneigungen von 0-40° zulässig.

Anzahl der Kfz-Stellplätze

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

Rückenstützen und Mastfundamente, Böschungen

Zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten ist entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Grundstücksstreifen von jeweils 0,50 m bereit zu stellen. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag in einer Höhe bis 1,50 m) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Zusammenfassung:

Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Scheider Straße Ost“ wird im Quartierbereich ein einheitliches Gestaltungsbild erzielt.

Die Festsetzung zum Nachweis der Kfz-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück hat zum Ziel, dass ruhender Verkehr auf den Baugrundstücken untergebracht wird

und sich nicht in den öffentlichen Verkehrsraum entwickelt; durch die Festsetzung wird somit der Verkehrsfluss gewährleistet.

Die weiter gemachten Festsetzungen zu Rückenstützen, Mastfundamenten und Böschungen dienen der baulichen Umsetzung der Verkehrsflächen und ihrer Ausstattungselemente (Beleuchtung).

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

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind

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

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

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

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

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

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

13. Hinweise und Empfehlungen

Einweisungspflicht: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

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

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

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

Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten (§ 16-21 DSchG RLP).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die

Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober eines Jahres unzulässig.

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

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Für Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen Pflanzen der nachstehenden Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

Bergbau/ Altbergbau: Der Planbereich befindet sich im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder "Greimerath" und "Zerf V". Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümer liegen nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sollten bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Gewässer: Es wird darauf hingewiesen, dass ein Gewässer 3. Ordnung von der Erweiterungsfläche tangiert wird. Auf § 31 LWG wird entsprechend hingewiesen, wonach der Eingriff in den 10 m Bereich von Gewässern einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung kann aus dem vorhandenen Netz erfolgen und ist bis zum neuen Baufenster zu erweitern. Das Netz endet aktuell in Höhe des Hauses Scheidener Straße Nr. 9.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser kann in das System der Werke eingeleitet werden. Hierzu ist eine Erweiterung des Entwässerungssystems erforderlich. Das System endet aktuell bei Haus Nr. 9. In der Fahrbahn befindet sich

ein provisorischer Anschlusskanal des Anwesens 10a. Diese Leitung ist an das zu errichtende System anzuschließen.

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser der überplanten Fläche kann in das vorhandene System eingeleitet werden. Hierzu muss das Trennsystem jedoch bis zum neuen Baufenster erweitert werden.

Bestehende Gräben: Es wurde festgestellt, dass an beiden Wegseiten der Scheidener Straße Gräben angelegt wurden. Es handelt sich dabei vermutlich um Quell- und Drainagewasser. Diese Wässer dürfen grundsätzlich dem System der VG-Werke nicht zugeführt werden.

14. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.100 m². Die Planung sieht die Entwicklung von ca. 1.700 m² als Wohnbauflächen vor, davon sind bei einer GRZ von 0,4 ca. 680 m² überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO. Die Straßenverkehrsfläche umfasst ca. 400 m². Das bestehende Flächengefüge ist im Bestand bereits sehr stark anthropogen geprägt.

15. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ entwickelt sich südöstlich des gewachsenen Ortskerns von Greimerath und umfasst ca. 2 Baugrundstücke. Der Bereich grenzt unmittelbar an die Ortslage, an die Bebauung der Scheidener Straße an.

Durch die Entwicklung des Bereichs erfolgt die Schaffung einer funktional (Wohnen) und städtebaulich-gestalterisch sinnvollen Siedlungsstruktur mit Ortslagenanbindung. Die geplanten Strukturen sind in Umfang und Dimensionierung dem weitläufigen Quartierbereich angepasst und können als ortstypisch bezeichnet werden.

Verfügbare Baulandreserven bestehen innerhalb der Ortslage Greimerath nur in sehr geringer Zahl und stehen dem Immobilienmarkt nicht zu Verfügung; entsprechend wird durch die Entwicklung des Baugebietes ein Beitrag zur Sicherung der Wohnfunktion im Ort geleistet.

Die Entwicklung des Planbereichs trägt maßgeblich zur Eigenentwicklung des Ortes bei.

Städtebau

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern ermöglicht. Durch die Begrenzung der

Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe) wird eine den örtlichen Strukturen entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt.

D.h. zusammenfassend, dass sich das Vorhaben unter städtebaulichen Aspekten in das Umfeld des Quartierbereichs einfügt. Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und sinnvoll entwickelt.

Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Planbereichs an die Ortslage erfolgt über die bestehende Scheidener Straße; die geplanten Versorgungsleitungen binden hier gleichermaßen an.

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

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

Wechselwirkungen

Der Planbereich schließt an ein bestehendes Wohngebiet an. Auf Grund des einheitlichen Charakters von Quartierbereich und Plangebiet entstehen keine negativen Wechselwirkungen zwischen den beiden Gebieten.

Boden, Natur, Ökologie, Klima

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

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

Von der Planung sind lediglich weitverbreitete und ungefährdete Biotoptypen betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten. Die angrenzenden Flächen des Biotopkatasters (FFH-Lebensraumtypen und gesetzlich geschützte Biotope) werden nicht in Anspruch genommen und sind in ihrem Bestand daher nicht gefährdet.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner derzeitigen Nutzung und naturräumlichen Ausstattung höchstens für einzelne synanthrope Vogelarten von Bedeutung. Die überplanten Lebensraumfunktionen stehen im Umfeld des Plangebiets nach wie vor zur Verfügung, weshalb keine signifikanten Beeinträchtigungen der örtlichen Populationen zu erwarten sind. Die gängigen Auflagen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Rodungszeitpunkt) sind ausreichend, um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

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

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

Landschaftsbild

Der Planbereich entwickelt sich in Ortsrandlage und wird nördlich und westlich von einer bestehenden Bebauung eingerahmt. Östlich (außerhalb des Planbereich) befindet sich ein ausgeprägter Hochgrünbestand. Das Vorhaben ist in seiner räumlichen Ausdehnung und Höhenentwicklung sehr begrenzt. Das Geländere relief ist leicht geneigt. Entsprechend sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als sehr gering zu bewerten.

Zusammenfassung

Die Entwicklung von allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung“ stellt eine sinnvolle Erweiterung der Ortslage unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Negative Auswirkungen sind allenfalls von geringem Maß bzw. werden ausgeglichen.

16. Verzeichnisse

16.1 Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Scheidener Straße Ost - 2. Erweiterung", o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans, o.M., © 2019 LVermGeoRLP/GeoBasis-DE/BKG2019/OSMcontributors (ODbL).

Abbildung 3: Bebauungsplan „Scheidener Straße Ost“ mit Darstellung des Bereichs „Scheidener Straße Ost, 2. Erweiterung“ (rote Markierung), o.M. Quelle: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Auszug Ortsgemeinde Greimerath, o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Abbildung 5: Darstellung der Trauf- und Gebäudehöhe, o.M.