

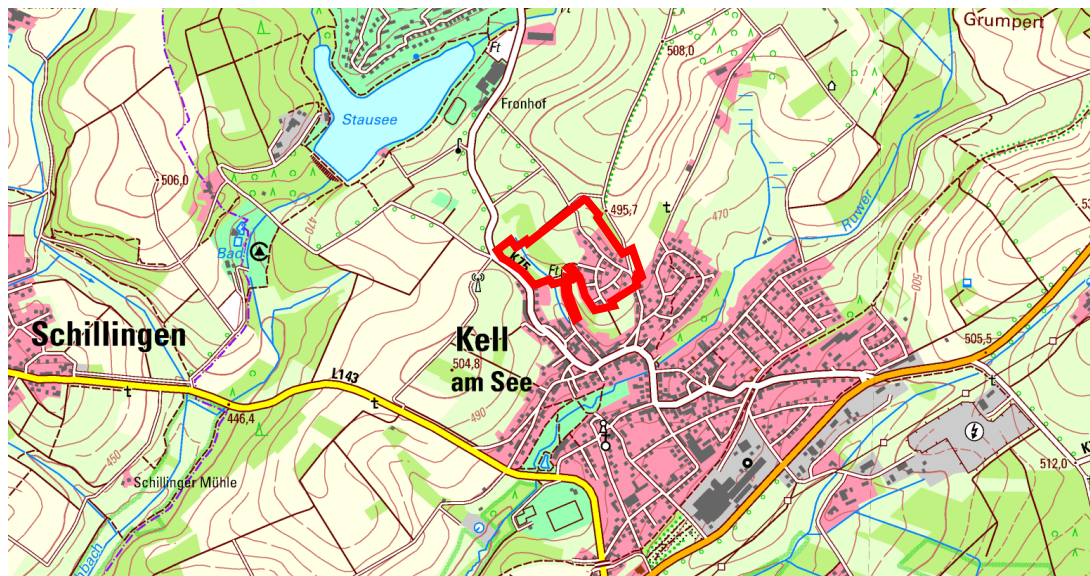
Ortsgemeinde Kell am See

Bebauungsplan „An der Fischerei – 1. Änderung“



Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



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

Im Auftrag der
Ortsgemeinde Kell am See
Wadern, im Dezember 2022

INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER

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

Büroniederlassungen
Großer Markt 17
66740 Saarouis
Tel. +49 6831 1204038

Südallee 37E
54290 Trier
Tel. +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Ingenieurbüro P & P GmbH
Geschäftsführer:
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)



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

Ortsgemeinde Kell am See

Bebauungsplan „An der Fischerei – 1. Änderung“

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich.....	4
3. Bestandsbeschreibung	5
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung.....	6
5. Verfahrensart.....	7
6. Planerische Grundsätze – Änderungen des Bebauungsplans.....	7
6.1. Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2. Höhe baulicher Anlagen.....	8
6.3. Zulässige Dachformen	9
7. Auswirkungen der Planung	10
8. Abbildungsverzeichnis	10
9. Anlagen	10

Begründung gem. § 9 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Kell am See hat im Jahr 2008 den Bebauungsplan „An der Fischerei“ aufgestellt. Der Planbereich ist in zwei Bauabschnitte gegliedert. In den vergangenen Jahren wurde der erste Bauabschnitt der Planung baulich umgesetzt. Zwischenzeitlich ist dieser Bauabschnitt des Wohngebietes größtenteils bebaut und die Erschließung des zweiten Bauabschnitts ist konzipiert.

Im Rahmen der Bebauung des ersten Bauabschnitts zeigte sich, dass auf Grund zunehmend größerer Dämmanforderungen an Gebäude eine Anpassung der zulässigen Traufhöhe von Gebäude sinnhaft ist.

Weiterhin zeigte sich, dass die zulässigen Dachformen innerhalb des Baugebietes zeitgemäßen Ansprüchen an die Gebäudegestaltung nicht ausreichend Rechnung tragen.

Und zum Dritten beinhaltet der Bebauungsplan keine Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche, was im Kontext der Löschwasserbereitstellung von Bedeutung ist.

Aus diesem Grund hat sich die Ortsgemeinde Kell am See entschlossen, den Bebauungsplan „An der Fischerei“ in den drei vorgenannten Punkten zu ändern.

Im Speziellen sind vorgesehen:

- Die Erhöhung der Traufhöhe von 4,75m auf 5,50m und in diesem Zusammenhang die Erhöhung der sichtbaren Wandhöhe von 6,50m auf 7,25m; die Firsthöhe von Gebäude bleibt dabei unverändert.
- Die ergänzende Zulässigkeit von Walmdächern und Zeltdächern.
- Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Höchstmaß von 0,7.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kell am See hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am __.__.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Fischerei – 1. Änderung“ gefasst. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gleichen Bereich wie der des bestehenden Bebauungsplans „An der Fischerei“.

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 „An der Fischerei – 1. Änderung“ befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Kell am See.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt.



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

Der Planbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des bereits rechtsgültigen Bebauungsplans „An der Fischerei“ aus dem Jahr 2008.

Im nachstehenden Auszug der Planurkunde ist die bestehende Planung dargestellt. Details sind aus der Anlage 1 ersichtlich.

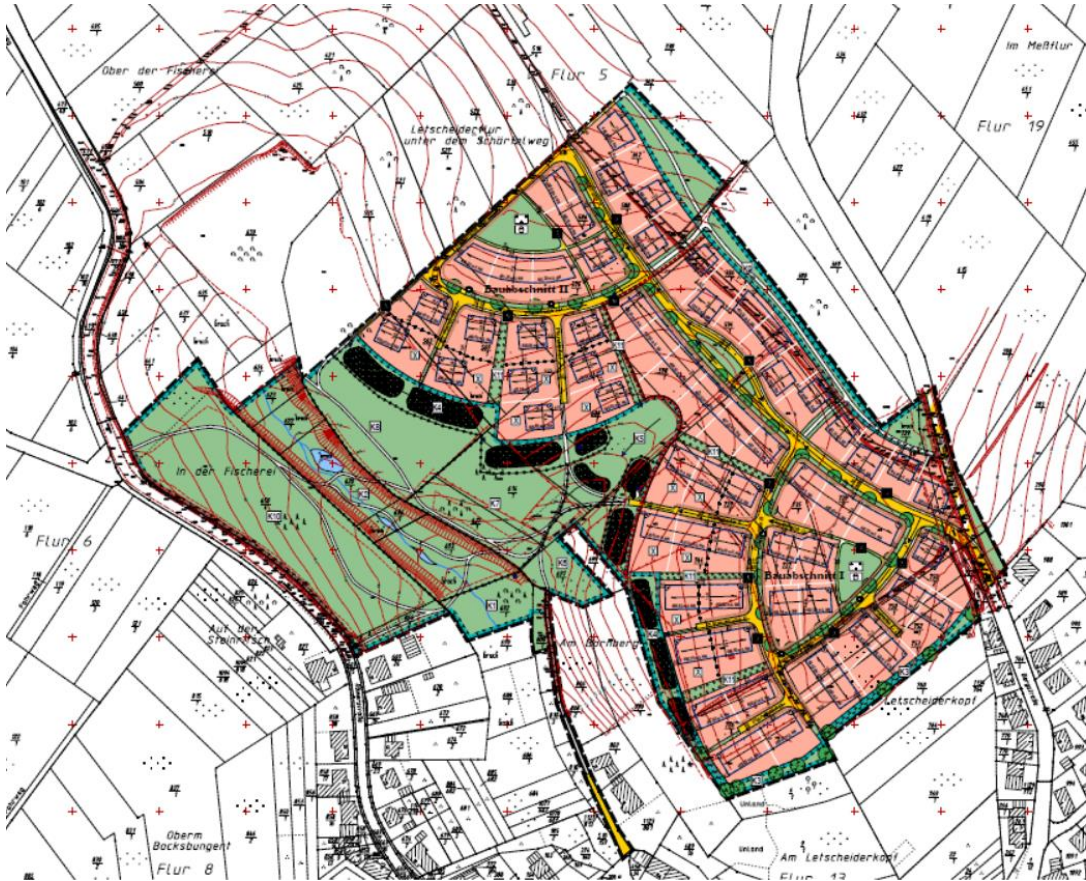


Abbildung 2: Auszug der Planurkunde des Bebauungsplans "An der Fischerei " (2008), o.M., Quelle: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell.

3. Bestandsbeschreibung

Der Planbereich befindet sich im nördlichen Teil der Ortsgemeinde Kell am See und ist über die Bergstraße an die Ortslage angebunden.

Der erste Bauabschnitt entlang der „Seestraße“ und der Straße „An der Fischerei“ ist bereits maßgeblich entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Fischerei“ bebaut.

Die Erschließung des zweiten Bauabschnitts ist für das Jahr 2023 avisiert. Auch für den zweiten Bauabschnitt besteht bereits Planungsrecht in Form des Bebauungsplans „An der Fischerei“.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Fischerei“ (2008) verwiesen (siehe Anlage 2).

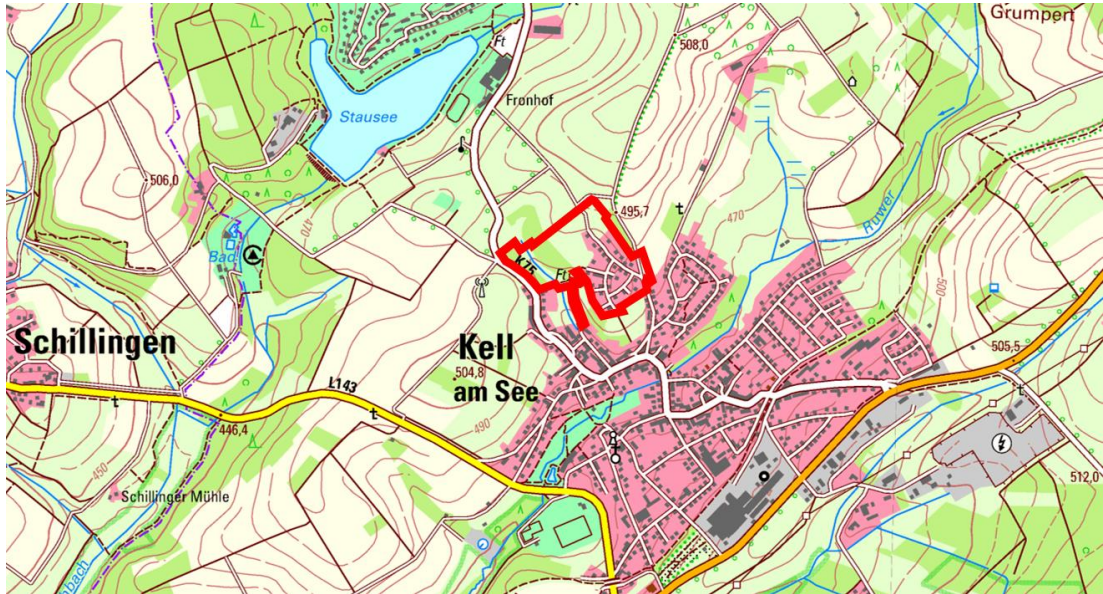


Abbildung 3: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Wie einleitend bereits beschrieben, zeigte sich bei der Umsetzung von Baumaßnahmen innerhalb des ersten Bauabschnitts dass Anpassungen der Traufhöhe und der sichtbaren Wandhöhe sowie der zulässigen Dachformen erforderlich und sinnvoll sind.

Weiterhin ist unter dem Aspekt der Löschwasserversorgung eine Definition der Grundflächenzahl zur Klarstellung erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans „An der Fischerei – 1. Änderung“ ist entsprechend die Änderung bzw. Ergänzung dieser drei Sachverhalte gemäß den unter Punkt 6. beschriebenen Festsetzungen.

5. Verfahrensart

Durch den Bebauungsplan „An der Fischerei – 1. Änderung“ werden die Grundzüge des Bebauungsplans „An der Fischerei“ nicht berührt.

Der Bebauungsplan „An der Fischerei – 1. Änderung“ kann entsprechend im Verfahren gem. § 13 BauGB entwickelt werden (Vereinfachtes Verfahren).

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 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.

6. Planerische Grundsätze – Änderungen des Bebauungsplans

Im Rahmen des Bebauungsplans „An der Fischerei – 1. Änderung“ erfolgen nachstehende textlichen **Änderungen/ Ergänzungen** in Bezug zum rechtsgültigen Bebauungsplan „An der Fischerei“ aus dem Jahr 2008; zur Hervorhebung sind Änderungen/ Ergänzungen **gelb hinterlegt**.

Werte/ Maße des aktuellen, rechtsgültigen Bebauungsplans „An der Fischerei“ sind zur Verdeutlichung der Änderung nachrichtlich *kursiv* dargestellt.

Nummerierungen und Buchstabenkennzeichnungen von textlichen Festsetzungen werden analog dem bestehenden Bebauungsplan „An der Fischerei“ fortgeführt.

6.1. Maß der baulichen Nutzung

B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1

1.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Zulässige Geschossfläche

Als zulässige Geschoßflächenzahl – GFZ gem. § 20 BauNVO wird das Maß von 0,7 als Höchstwert festgesetzt.

Begründung:

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.

Bei der Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist die Angabe der Geschossflächenzahl (GFZ) keine Grundvoraussetzung. Aus diesem Grund wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Fischerei“ in Jahr 2008 auf die Angabe einer Grundflächenzahl verzichtet. In diesem Fall richtet sich die GFZ nach den Orientierungswerten des § 17 BauNVO in der damaligen Fassung.

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung im Wohngebiet ist jedoch eine Definition der GFZ erforderlich. Aus diesem Grund wird unter Bezugnahme auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich auf ein Höchstmaß von 0,7 festgesetzt.

6.2. Höhe baulicher Anlagen

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1. Traufhöhe

- a) Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt **5,50m** (*vormals 4,75m*) über dem Höhenbezugspunkt gemäß Eintrag in der Planurkunde.
- b) Oberer Meßpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist der Schnittpunkt der jeweils traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2. Firsthöhe

- a) die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,50m, für Pultdächer 6,50m, über dem Höhenbezugspunkt gemäß Eintrag in der Planurkunde.
- b) Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

2.3. Maximal sichtbare Wandhöhe

Zusätzlich zu den Regelungen unter 2.1 darf die traufseitig sichtbare Wandhöhe zwischen Oberkante Gelände und Schnittpunkt Wand/Dachhaut ein Maß von **7,25m** (*vormals 6,50m*) an keiner Stelle überschreiten. Giebelflächen werden hierbei nicht hinzugerechnet. Ausgenommen ist der Bereich der Garageneinfahrt und der daraus notwendigen Böschungen.

Auf die Möglichkeit zum Geländeausgleich z.B. durch Anschüttung unter Beachtung der Festsetzung II) L oder eine Höhen versetzte Bauweise (z.B. Split-Level-Bautyp) wird hingewiesen.

Begründung:

Die Dämmanforderungen an Gebäude sind in den vergangenen Jahren gestiegen.

Insbesondere auf Grund der erforderlichen stärkeren Dachdämmungen reduziert sich - bei einer als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhe von 4,75m im bestehenden Bebauungsplan „An der Fischerei“ - die Nutzungsmöglichkeit innerhalb des Obergeschosses.

Den wachsenden Dämmanforderungen an Gebäude Rechnung tragend, wird im Rahmen des Bebauungsplans „An der Fischerei – 1. Änderung“ die maximale Traufhöhe auf ein Maß von 5,50m erhöht und das Maß der sichtbaren Wandhöhe gleichermaßen um 0,75 m auf ein Maß von 7,25m erhöht. Damit werden stärkere Dämmungen ermöglicht und die sinnvolle Nutzungsmöglichkeit der Gebäude in den Obergeschossen bleibt gewahrt.

6.3. Zulässige Dachformen

I) DACHGESTALTUNG

1. Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich zulässig als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Zeltdächer, versetzte Satteldächer mit einem Versatzmaß von maximal 1,50m sowie Pultdächer. Letztere jedoch nur in so weit, als die Neigung des Pultes zur Südwest-, Süd-, oder Südostseite gerichtet ist.

Begründung:

Die im Bebauungsplan „an der Fischerei“ festgelegten Dachformen tragen mitunter zeitgemäßen Ansprüchen an die Gebäudegestaltung nicht ausreichend Rechnung. Aus diesem Grund werden im Rahmen des Bebauungsplans „An der Fischerei – 1. Änderung“ zusätzlich die Dachformen Walmdächer und Zeltdächer als zulässig festgesetzt. Dadurch wird das Spektrum der zulässigen geeigneten Dachformen erhöht, gleichzeitig jedoch die Entwicklung einer regionaltypischen Dachlandschaft gewahrt.

7. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes

- Definition der GFZ,
- Erhöhung der Traufhöhe und der sichtbaren Wandhöhe und
- Erweiterung der zulässigen Dachformen

werden die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt.

Entsprechend ergeben sich was die Themenbereiche

- Siedlungsentwicklung,
- Städtebau,
- Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr,
- Boden, Natur, Ökologie, Klima
- und Landschaftsbild

betrifft keine Änderungen der Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug zur Urplanung des Bebauungsplans.

8. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Fischerei – 1. Änderung" (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Abbildung 2: Auszug der Planurkunde des Bebauungsplans "An der Fischerei " (2008), o.M., Quelle: Verbandsgemeinde Saarburg-Kell.

Abbildung 3: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

9. Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan „An der Fischerei“ – Planzeichnung („Urplanung“, 2008).

Anlage 2: Bebauungsplan „An der Fischerei“ – Begründung („Urplanung“, 2008).