

BEBAUUNGSPLAN
der
STADT WITTLICH, STADTTEIL DORF

"WD-05-00 – IN DER SPITZ"

BEGRÜNDUNG

aktueller Stand: 14.05.2020

F a s s u n g
gem. Satzungsbeschluss

Dipl. Ing. Hans-Peter Stolz Stadtplaner Weberbach 46 54290 Trier Tel. 0651-99144274 eMail: stolz-hp@t-online.de	Margit Högner Landschaftsarchitektin BDLA Högner Landschaftsarchitektur Im Bungert 6 54518 Minheim Tel. 06507 / 992288 eMail: info@hoegner-la.de
--	--

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	3
1.1	Angaben zum Standort im Raum	3
1.2	Verfahrenshinweis zum Bebauungsplan	4
1.3	Planungsalternativen.....	4
2	Anlass und Ziel der Planung	5
2.1	Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.2	Ziel und Zweck der Planung.....	5
2.3	Lage und Abgrenzung der Planung.....	6
3	Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen	7
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	7
3.3	Natur- und Umweltschutz	8
3.4	Sonstige Planungen / Nutzungen / Schutzgüter	8
3.4.1	Land- und Forstwirtschaft	8
3.4.2	Anbaufreie Zonen an Straßen / Bau- und / Lärmschutzbereich.....	8
3.4.3	Leistungsrechte Dritter und sonstige Grunddienstbarkeiten.....	8
3.4.4	Archäologie / Denkmäler / Kulturgüter	8
3.4.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
3.4.6	Städtebauliche Prägung der Umgebung	8
4	Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan	8
4.1	Topographie und Baugrundverhältnisse.....	8
4.2	Städtebauliches Konzept.....	8
4.3	Grünordnerisches / umweltrelevantes Konzept	10
4.4	Wasserwirtschaftliches Konzept.....	11
4.5	Verkehrskonzept	12
4.6	Ver- und Entsorgung	12
5	Zu erwartende planungsrelevante Auswirkungen	13
5.1	Auswirkungen auf Raum- und Umweltziele	13
5.2	Auswirkungen auf Menschen / Gesundheit	14
5.2.1	Altlasten / Schadstoffe	14
5.2.2	Lärmimmissionen.....	14
6	Begründung der Planinhalte und Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweisen	15
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	18
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
6.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	19
6.6	Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen.....	20
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
6.8	Flächen für die Wasserwirtschaft	22
6.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
6.10	Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	24
6.11	Hinweise	25
7	Kostenschätzung	28

8 Verfahren und Abwägung	29
8.1 Aufstellung	29
8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit.....	29
8.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	29
8.4 Satzungsbeschluss	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtslageplan mit Lage des Baugebietes (M ca. 1:25.000).....	3
Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung B-Plan (M ca. 1:2.500).....	6
Abb. 3: Ausschnitt FNP der Stadt Wittlich (unmaßstäblich)	7
Abb. 5: Grundstücksgrößen (unmaßstäblich)	9

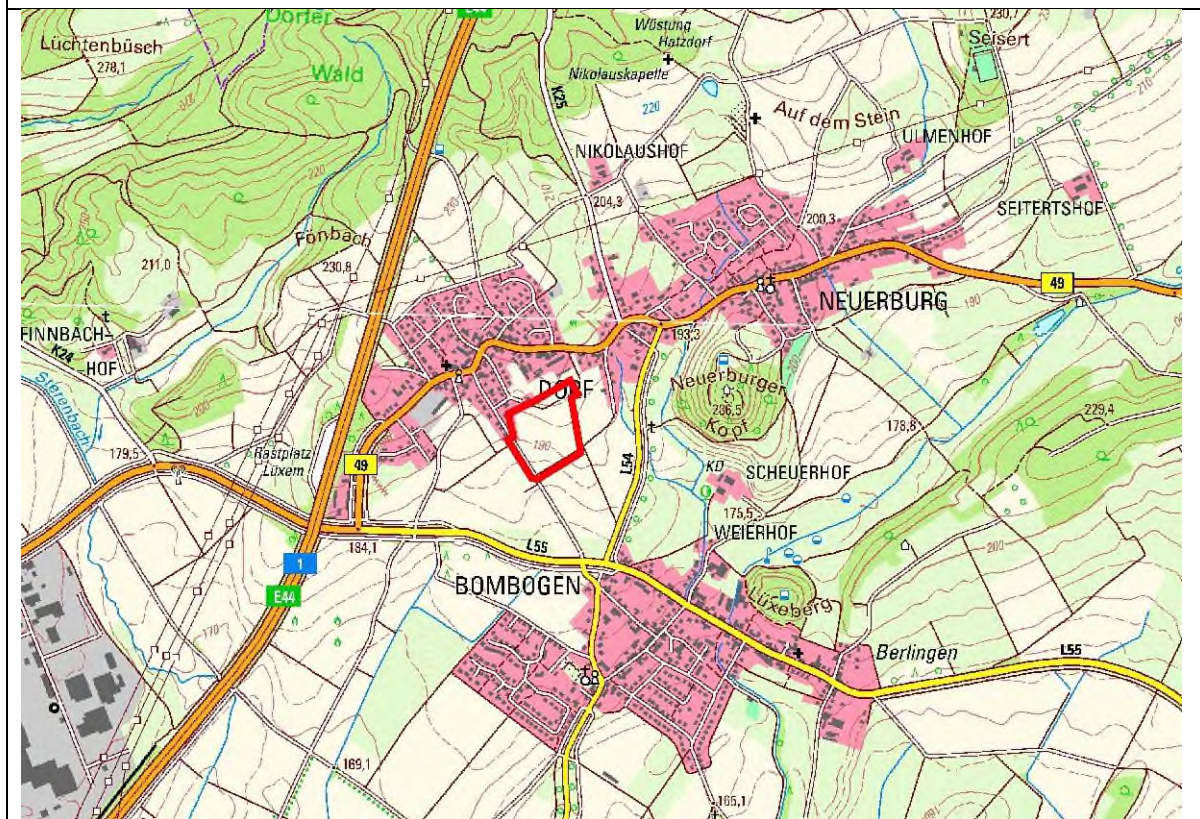
1 ALLGEMEINES

1.1 ANGABEN ZUM STANDORT IM RAUM

Die Stadt Wittlich (Kreis Bernkastel-Wittlich) plant die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Stadtteil Dorf und hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes "WD 05-00 - In der Spitz" beschlossen.

Das Plangebiet (s. rote Markierung in Abb. 1) liegt im Südosten des Stadtteils Dorf. Begrenzt wird das Plangebiet nach Norden durch bestehende Siedlungsflächen, nach Osten schließt in ca. 160 m Entfernung der Stadtteil Wittlich-Neuerburg an.

Abb. 1: Übersichtslageplan mit Lage des Baugebietes (M ca. 1:25.000)



Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Wohnbaunutzung zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat Wittlich hat in der Sitzung vom 21.11.19 die Aufstellung des Bebauungsplanes "WD 05-00 - In der Spitz" beschlossen.

1.2 VERFAHRENSHINWEIS ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Rechtskraft geführt und wie folgt begründet:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1, S. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m² ¹(§ 13b S. 1 BauGB).
- Es liegen keine Bebauungspläne vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr.1 BauGB).
- Der Bebauungsplan schließt unmittelbar südlich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b S. 1 BauGB).
- Durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen (Störfälle) nach dem UVPG unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 3 BauGB).
- Gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 LUVPG fällt der geplante Bau der Gemeindestraßen im Plangebiet unter die UVP-pflichtigen Vorhaben gem. § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des LUVPG. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (*högner landschaftsarchitektur, minheim; September 2019*) hat ergeben, dass keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt (§ 13a Abs. 1 S. 3 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB).
- Mit der Planung wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und von Infrastrukturmaßnahmen Rechnung getragen; in gewissem Umfang können durch die Bautätigkeit bzw. die zulässigen Nutzungen auch Arbeitsplätze erhalten oder geschaffen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b S. 2 BauGB).
- **Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.**

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1, Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge der öffentlichen Bekanntmachung wurden Angaben nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB über umweltbezogene Informationen gemacht.

Für eine sachgerechte Abwägung besteht jedoch die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Abarbeitung der Umweltbelange ist in die Begründung integriert.

1.3 PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Plangebiet "In der Spitz" ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und die überplanten Flächen sind im Eigentum der Stadt Wittlich. Die Alternativenprüfung wurde auf Ebene der FNP-Fortschreibung geführt. Für den Standort sprechen außerdem die Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils Dorf sowie das Angebot zur Naherholung im unmittelbaren Umfeld.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ergeben sich daher keine ersichtlichen Alternativen.

¹ Berechnung s. Kap. 4.2

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

2.1 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Unter Abwägung aller Belange begründet die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung noch landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 BauGB wie nachfolgend erläutert.

- ⇒ Der Stadt Wittlich ist gem. ROP (1985) und ROPneu / E (2014) die besondere Funktion "Wohnen" zugewiesen, daher sind Wohnbauflächen auch über den Bedarf hinaus zu vorzuhalten. Aufgrund der Funktion als Mittelzentren ist die Nachfrage nach Wohnnutzung ungebrochen groß und erstreckt sich sowohl auf Mietwohnungen, als auch auf Altimmobilien und unbebaute Neubaugrundstücke.
Aktuell besteht in den Stadtteilen konkrete Nachfrage an Baugrundstücken für Ein- bis Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen.
- ⇒ Die Nachfrage nach Wohnbauland generiert sich nicht nur aus Zuzug Ortsfremder, sondern verstärkt auch aus der ortsgebundenen Bevölkerung. Diese strebt innerhalb der Heimatgemeinde Veränderungen und/oder Optimierungen in der Wohnsituation: z.B. suchen älter werdende Menschen nach kleineren und möglichst barrierefreien Wohnungseinheiten oder die Nachkommen ortsansässiger Familien wollen im Heimatort neue Familien gründen und hier, in der Nähe der Herkunftsfamilien, ihren Wohnstandort sichern. Die Befriedigung dieses Bedarfs sieht die Stadt als vorrangig an.
- ⇒ Das Plangebiet ist aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, der hier "Wohnbaufläche" darstellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beabsichtigt, was der Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.
- ⇒ Die Stadt hat alle Grundstücke im Eigentum.
- ⇒ Die aktuellen Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen waren in die Flächenankäufe eingebunden, sie haben keine Tauschflächen gefordert.
- ⇒ Das Plangebiet kann über den "Promenadenweg" an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen werden.
Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom- und Telekommunikationsleitungen innerhalb der Ortsnetze können entsprechend ergänzt werden.
- ⇒ Es liegen in unmittelbarer nordwestlicher Nachbarschaft Planungsabsichten eines Investors zur Entwicklung eines Neubaugebietes vor. Das Bauleitverfahren hierzu ist jedoch noch nicht eingeleitet.
- ⇒ Weitere Informationen über Planungen, die das Baugebiet direkt oder indirekt betreffen und eine Umsetzung be- oder verhindern könnten, liegen aktuell nicht vor.

Es besteht grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB.

2.2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbes. hinsichtlich folgender Themen:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Allgemeinen Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau,
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der Nähe zur Autobahn und der L 54,
- Berücksichtigung umwelt-, naturschutz- und artenschutzfachlicher Vorgaben und den raumordnerischen Aspekten einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft und die bestehende Ortslage,
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers,
- Beachtung landwirtschaftlicher Belange in Bezug auf angrenzende Nutzflächen.

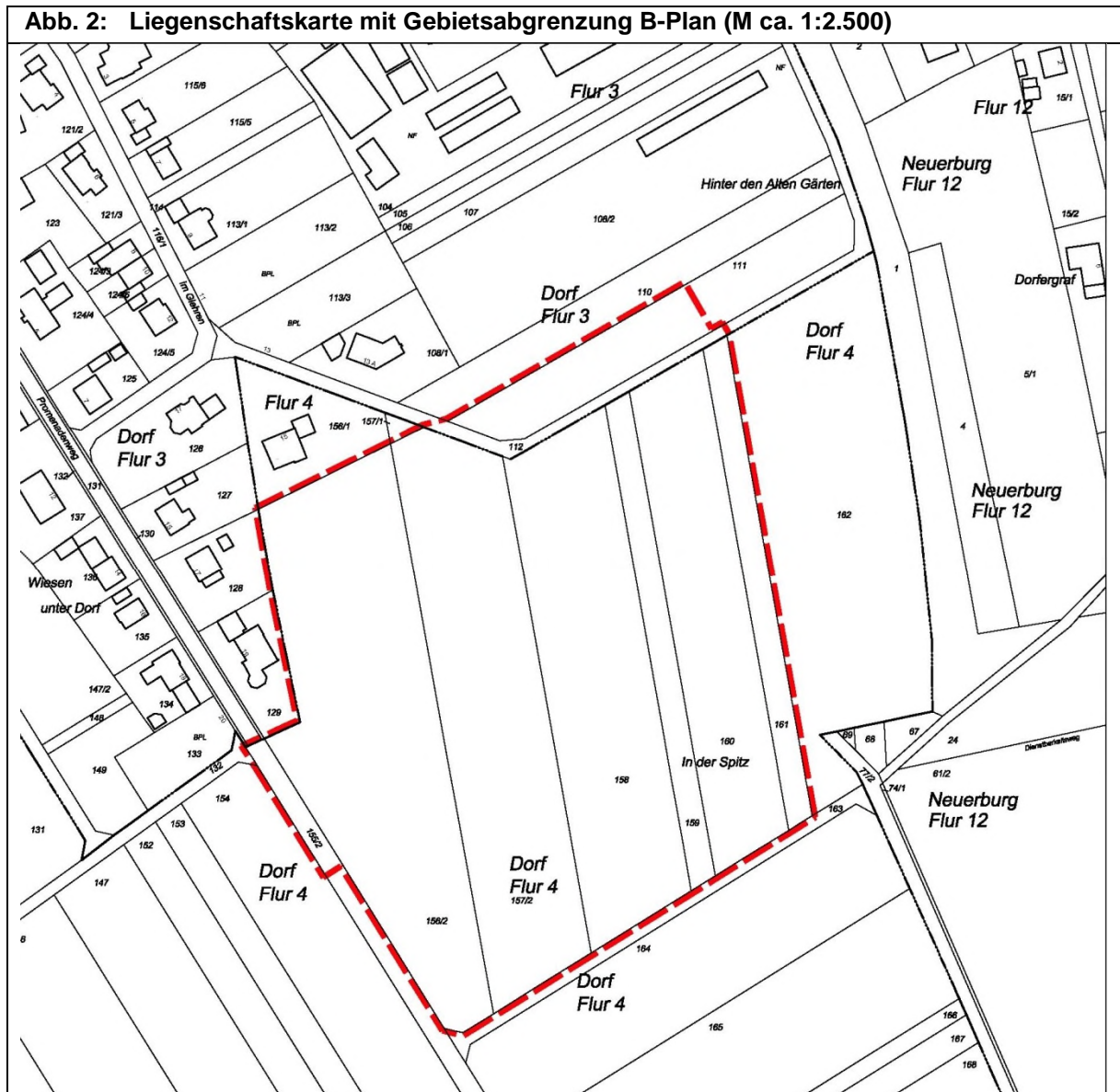
2.3 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des B-Plans WD 05-00 – "In der Spitz" (Gesamtgröße **36.440 m²**) umfasst in der **Gemarkung Dorf**:

Flur 3: Flurstücke 111 tlw., 112 tlw.

Flur 4: Flurstücke 155/2 tlw., 156/2, 157/2, 158, 159, 160, 161

Der exakte Verlauf der Gebietsabgrenzung ist der Bebauungsplandarstellung im M 1:1.000 zu entnehmen, eine unmaßstäbliche Übersicht ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Ziele der Landesplanung und Raumordnung, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2006 gültig waren, wurden berücksichtigt. Auf Ebene des B-Planes werden noch die Aussagen des LEP IV und des ROPneu/E 2004 betrachtet:

⇒ Gem. **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) liegt das Plangebiet in landesweit bedeutsamen Bereichen für Landwirtschaft und Grundwasserschutz sowie in einem klimaökologischen Ausgleichsraum (Wittlich). Die Ortslage Dorf liegt in der Nähe einer großräumigen Straßenverbindung (BAB A1). Wittlich besitzt die Funktion eines Mittelzentrums mit einem landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt.

Gem. Z 31 ist für die bauliche Entwicklung der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Gemäß Z 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinrichtungen zu erfolgen.

⇒ Gem. **ROPneu/E** (Stand Jan. 2014) sollen der Stadt Wittlich die besonderen Funktionen "Wohnen", "Gewerbe", "Landwirtschaft" und "Freizeit/Erholung" zugewiesen werden.

Das Plangebiet liegt in Vorbehaltsgebieten mit besonderer Klimafunktion, für Grundwasserschutz (tlw. im Osten und Südosten) und für die Landwirtschaft (tlw. im Süden).

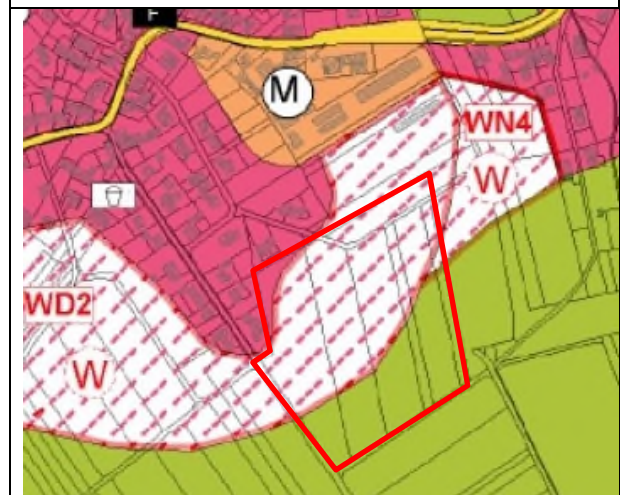
Gem. **Z 47** ist neben der quantitativen Flächenneuanspruchnahme und der Optimierung der notwendigen Flächenanspruchnahme, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Ziele in der Planung s. Kap. 5.1.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Im FNP der Stadt Wittlich (2006) wird das Plangebiet im Norden als geplante Wohnbaufläche (tlw. WD2 bzw. WN4) dargestellt, im Süden als Flächen für die Landwirtschaft.

Abb. 3: Ausschnitt FNP der Stadt Wittlich
(unmaßstäblich)



3.3 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Siehe Fachbeitrag Umweltbelange

3.4 SONSTIGE PLANUNGEN / NUTZUNGEN / SCHUTZGÜTER

3.4.1 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- ⇒ Im Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Eigentum der Stadt.
- ⇒ Waldflächen oder sonstige forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

3.4.2 ANBAUFREIE ZONEN AN STRAßEN / BAU- UND / LÄRMSCHUTZBEREICH

Keine Betroffenheit

3.4.3 LEITUNGSRECHTE DRITTER UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

Vorhandene Kanal-, Wasser- oder Stromleitungen liegen innerhalb öffentlicher Straßenflächen. Sonstige Leitungsrechte Dritter sind nicht bekannt.

3.4.4 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER / KULTURGÜTER

Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde bzw. Bau- oder Kulturdenkmäler bekannt.

3.4.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Alle Flächen sind im Eigentum der Stadt Wittlich, eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

3.4.6 STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DER UMGEBUNG

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an Wohnbebauung an.

4 ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTEES UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch schwach bis mäßig nach Süden geneigtes Gelände. Die Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt und in den Bebauungsplan übernommen.

Der Baugrund wurde auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gutachterlich untersucht.

4.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Grundlage für den städtebaulichen Entwurf ist die äußere Abgrenzung der Darstellung der Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich.

Erste Überlegungen zur Erschließung eines neuen Baugebietes im Bereich "In der Spitz" wurden bereits im Oktober 2016 erarbeitet. Hierbei wurden, mit dem mittelfristigen Ziel der direkten Anbindung der künftigen Bebauung an die B 49 (Alftalstraße), mögliche Bauabschnitte abgegrenzt.

Für einen ersten Bauabschnitt, jetzt mit dem Bebauungsplan WW-05-00 überplant, erfolgt die verkehrliche Anbindung an den "Promenadenweg". Eine mögliche Anbindung für die Erschließung eines weiteren Bauabschnittes im Norden mit direktem Anschluss an die Alftalstraße ist bereits in der städtebaulichen Konzeption dieses ersten Bauabschnittes berücksichtigt.

Die vorliegende städtebauliche Konzeption für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes beinhaltet die mögliche Ausweisung von ca. 35 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau im südlichen Anschluss an die bestehende Ortslage, die hier durch Wohnbebauung geprägt ist.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen (s. Abb. 4) liegen für Einfamilienhäuser (Ziff. 1) bei ca. 500 m² - in Ausnahmefällen bei Eckgrundstücken auch größer. Doppelhäuser (Ziff. 2) und Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung (Ziff. 3) weisen Grundstücksgrößen von ca. 400 m² auf.

Die 3 Grundstücke für Geschosswohnungsbau (Ziff. 4) liegen zwischen 720 m² und 900 m².

Die Grundstücksgrößen entsprechen damit der Vorstellung der Stadt von einem schonenden Umgang mit Grund und Boden im noch ländlich geprägten Stadtrandgebiet.



Die in der Planung dargestellten Grundstücksgrenzen ergeben sich aus einer städtebaulich sinnvollen und zweckmäßigen bzw. angemessenen Aufteilung des gesamten Baugebietes. Die dargestellten Grenzen bei Doppel und Grenzbebauung sind aufgrund der zeichnerischen Festsetzung verbindlich geregelt. Die sonstigen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend, sondern sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie viele Grundstücke innerhalb des Plangebietes möglich sind. Die letztendliche Dimensionierung und Anzahl dieser Grundstücke erfolgt in Wechselwirkung mit der Flächennachfrage der Kaufinteressenten und den von der Stadt gewünschten Grundstücksgrößen im Zuge der Vermessung. Die Grundstücksgrenzen sollten zweckmäßigerweise möglichst senkrecht zu den erschließenden Planstraßen liegen.

Im südlichen Planbereich wird eine öffentliche Fläche ausgewiesen, auf der die zentrale Regenwasserbewirtschaftung gem. abgestimmtem Entwässerungskonzept erfolgt. Außengebietswasser bzw. Straßenentwässerung werden über offene Mulden, die das Plangebiet im Osten und Westen begrenzen bzw. im Süden von den Straßen in die zentralen Rückhalte- mulden führen, abgeleitet.

Entsprechend der Vorgaben des Stadtrates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen. Auf Grundlage des B-Planes ergibt sich folgende Flächenbilanz.

FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	Fläche	%ualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet WA	19.155 m²	52,57 %
davon WA 1	12.125 m ²	33,27 %
davon WA 2	2.350 m ²	6,45 %
davon WA 3	2.265 m ²	6,22 %
davon WA 4	2.415 m ²	6,63 %
Verkehrsflächen	4.285 m²	11,75 %
davon Verkehrsfläche (Planstraßen A bis C)	3.550 m ²	9,74 %
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Fußweg	100 m ²	0,27 %
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Parkplatz	635 m ²	1,74 %
öffentliche Grünfläche	755 m²	2,08 %
davon Spielplatz	720 m ²	1,98 %
davon ohne Auflagen	35 m ²	0,10 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	12.210 m²	33,50 %
davon W 1	10.175 m ²	27,92 %
davon W 2	2.035 m ²	5,58 %
Fläche für Nebenanlagen (Müll)	35 m²	0,10 %
Gesamtsumme	36.440 m²	100,00 %

Nutzungen, die zu besonderen Umweltrisiken durch Emissionen, Abfälle, Störfälle oder Einsatz von Techniken / Stoffen führen können, sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht zulässig. Durch die zulässigen Nutzungen sind auch keine projektbezogenen, signifikanten Erhöhungen der Treibhausgase zu erwarten. Zudem sind keine Nutzungen vorgesehen, die gegenüber den Folgen des Klimawandels besonders empfindlich zeigen oder sich außergewöhnlich negativ auf diesen auswirken.

4.3 GRÜNORDNERISCHES / UMWELTRELEVANTES KONZEPT

Als grünordnerische / artenschutzfachliche Maßnahmen (Högner LA, Dez. 2019) sind vorgesehen (Details – s. gesonderter Fachbeitrag Umweltbelange):

- Anpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken und den Stellplatzanlagen
- Anpflanzung von Laubbäumen und –sträuchern bzw. extensive Nutzung der Grünflächen im Bereich der Retentionsanlagen
- Erhalt vorhandener Gehölze soweit möglich
- Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten für Gehölze
- Beachtung baulicher Vorkehrungen zur Vermeidung von Radonansammlung in Gebäuden
- Beachtung BBodschG und BBodschV bzw. evtl. Vorkommen von kontaminierten Böden
- Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien
- Beachtung der denkmalschützerischer Belange bei Bodenfunden
- Begründung der unbebauten Grundstücksflächen
- Restriktionen bzgl. Geländemodellierungen

² Bei einer Nettobaupfläche von 19.155 m² und einer GRZ von 0,4 können 7.662 m² überbaut werden, was unter dem gem. § 13 b S. 1 BauGB möglichen 10.000 m² liegt (s. Kap. 1.2, S. 1, 1. Spiegelstrich)

4.4 WASSERWIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

(erstellt durch Stra-tec, Wittlich; Stand: Nov 2019)

Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

Auszug aus Hochwasser-Starkregenschutzkonzept Büro Hömme, Pölich; Herbst 2019: „Planung Wohnbaufläche Dorf.

Beobachtungen vor Ort und auch die Analyse auf Basis des DGM 5 ergeben Konzentrationen von Niederschlagsabschluss, ausgehend vom geplanten Bereich Richtung Bombogen. Insbesondere im westlichen und zentralen sind die Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung oberhalb der beginnenden Konzentrationslinien zu berücksichtigen und Tiefenlinien ggf. komplett von Bebauung freizuhalten. Die Fläche eignet sich, jedoch ist die Erweiterung der Bebauung südlich von Dorf sensibel auf möglichen Starkregenabfluss anzupassen.“

Für den Oberflächenzufluss aus den nördlichen bebauten Flächen sind aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse gem. Entwässerungskonzept im Plangebiet Muldengräben zur Ableitung von Oberflächenwasser vorgesehen. Im Zuge der nachfolgend zu erstellenden wasserrechtlichen Genehmigungsplanung wird das Gefahrenpotential im Starkregenfall detaillierter betrachtet und die Fließwege im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Da bei Starkregenereignissen der Abfluss des Niederschlagswassers auch oberhalb der Rückstauenebene (über das Gelände) erfolgen kann, wird empfohlen, Gebäudeöffnungen soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen.

Niederschlagswasser - Zentrale Rückhaltung

Die Oberflächenversiegelung ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze bzw. untergeordnete Wege (Fuß- und Wirtschaftswege) sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Gemäß Abstimmung mit der SGD Nord vom 17.10.2018 ist vorgesehen, dass anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und das anfallende Oberflächenwasser aus den Dach- und Hofflächen der zukünftigen Wohnbauflächen über Freigefällekanäle und Muldengräben zu sammeln und zentral in Retentionsbecken) im Süden des Plangebietes zurückzuhalten. Für die Regenrückhaltung ist ein Retentionsvolumen zw. 50 l / s bis zu 100 l/s befestigter Fläche anzustreben.

Unter Berücksichtigung der jeweils angeschlossenen Straßen- und Bauflächen zeigt eine Vor-dimensionierung, dass dies in 4 kaskadenförmig angelegten Erdbecken am Tiefpunkt der Erschließungsfläche nachgewiesen werden kann. Über einen Drossel- und Überlaufschacht wird der weiterführende Abfluss über den vorhandenen Regenwasserkanal in Verlängerung der Straße "Promenadenweg" in den Belzengraben begrenzt.

Die Anlage wird wahrscheinlich eingezäunt und ist von der Planstraße A bzw. dem Wirtschaftsweg im Westen (Verlängerung Promenadenweg) anfahrbar. Die Betriebswege sollen zur Eingriffsvermeidung tlw. in den Becken geführt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird überwiegend durch Verlegung eines neuen Schmutzwasserkanals mit Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Straße "Promenadenweg" sichergestellt. Die Dimensionierung der Rohrleitungen, sowie die Festlegung der detaillierten Kanaltassen erfolgt im Rahmen der erforderlichen Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Für Geschosse unterhalb der Straßenebene, die einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal benötigen, können aufgrund ggs. nicht ausreichender Tiefenlage des Kanals private Abwasserhebeanlagen zu Lasten der jeweiligen Bauherren erforderlich werden. Die Basisinformationen können bei den Stadtwerken erfragt werden.

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle, sofern durch öffentliche Bekanntmachung nichts Anderes geregelt ist.

Ein Anschluss von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist ebenfalls unzulässig.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Verlegung von neuen Wasserversorgungsleitungen parallel zu den Schmutzwasserleitungen in den neuen Erschließungsstraßen sichergestellt. Der Anschluss der vorgesehenen Ringleitung erfolgt an die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße "Promenadenweg".

Es wird empfohlen, das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosseltem Ablauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll.

Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von Störungen der Grundwasserqualität wird - über die Aussagen des Entwässerungskonzeptes hinaus - empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

4.5 VERKEHRSKONZEPT

Für den ersten Realisierungsabschnitt der Wohnbauflächen erfolgt die verkehrliche Anbindung über eine Verlängerung des "Promenadenweges" auf der Trasse des aktuellen Wirtschaftsweges (ist auszubauen und zu widmen). Planstraße A ist als "Haupterschließung" vorgesehen, die später auch den 2. Bauabschnitt erschließen soll und den Promenadenweg mit der Alftalstraße (B 49) verbinden soll. Dementsprechend ist auch bereits das Anschlussstück im B-Plan dargestellt.

Die untergeordnete Planstraße B bildet einen Ringschluss mit Planstraße A, die Stichstraße im Nordosten erhält einen kleinen Wendehammer, der nur für PKW ausgelegt ist.

Zur Straße „Im Giehren“ und dem Wirtschaftsweg im Nordosten sind nur fußläufige Anbindungen vorgesehen.

Entsprechend der künftigen unterschiedlichen Bedeutung der inneren Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Ausbaubreite der "Sammelstraße" von 6,75 m und der untergeordneten Anliegerstraßen von 5,50 m vorgesehen. Die Aufteilung der Straßenfläche obliegt der Entscheidung der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung. Im Rahmen der straßentechnischen Ausführungsplanung erfolgen auch die Projektierung der Ver- und Entsorgungsleitungen und die Beteiligung der entsprechenden Träger / Betreiber.

Für den ruhenden Verkehr sind, verteilt auf 4 Standorte, bis zu 20 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Auf diesen können im Bedarfsfall auch öffentliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgehalten werden.

4.6 VER- UND ENTSORGUNG

- ⇒ Die **Trinkwasser-** und **Stromversorgung** bzw. die Anbindung an **Telekommunikationslinien** sind über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.
- ⇒ Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über die neuen Erschließungsstraßen im Ringschluss erfolgen. Bei der Anliegerstraße ohne Wendemöglichkeit für LKW (Planstraße C) müssen die Abfallbehälter auf den dafür vorgesehenen Sammelplatz im Kreuzungsbereich der Planstraßen A und B gebracht werden.

5 ZU ERWARTENDE PLANUNGSRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

5.1 AUSWIRKUNGEN AUF RAUM- UND UMWELTZIELE

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan aus 2006 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Damit wurden die raumordnerischen Ziele / Grundsätze des LEP III und des ROP 1985/1995 bereits berücksichtigt.

Die Ziele des LEP IV sind noch im Bauleitverfahren zu beachten bzw. sind die Ziele des ROPneu/E 2014 als raumordnerische Erfordernisse im Rahmen der Abwägungsentscheidung vom Planungsträger zu berücksichtigen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Die Bauflächen "In der Spitz" lassen keine raumrelevanten Nachteile einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erkennen und widersprechen nicht den Zielen des LEP IV oder / und des ROPneu/E:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt und die Bebauung in kompakter Flächenausdehnung steht in räumlicher und funktionaler Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche. Insoweit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

Es werden auch keine Beeinträchtigungen des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Schwellenwerte zu erwarten sein, da es sich nicht um eine Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt. Zudem wurde der Stadt die besondere Funktion "Wohnen" zugeordnet, die eine bevorratende Baulandentwicklung auch über den Bedarf hinaus erforderlich macht.

Klimatischer Wirkungsraum / Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion

Aufgrund der schlechten Durchlüftung der Wittlicher Senke ist die klimatische Empfindlichkeit des Plangebietes grundsätzlich erhöht. Durch den Verlust der Offenländer, die zusätzliche Versiegelung, zusätzliche Emissionen durch Hausbrand und Verkehr sowie den Bau von Barrieren in einer Kaltluftabzugsbahn kann es potentiell zu erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch das Neubaugebiet kommen.

Unter Berücksichtigung der überwiegend geplanten Einzelhausbebauung mit Frischluftschneisen und einer höheren Energieeffizienz sowie den im Bebauungsplan dargelegten Empfehlungen zur Nutzung regenerativer Energien bzw. zur besonderen Beachtung klimatischer Aspekte bei der Gestaltung der Gärten, können die Beeinträchtigungen unterhalb der raum- oder gesundheitswirksamen Maße reduziert werden.

Landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz / Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Zur örtlichen Situation der landesweit bedeutsamen Grundwasservorkommen und der zu erwartenden Auswirkungen bei Umsetzung des Baugebietes können aufgrund fehlender hydrogeologischer Gutachten keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Im potentiellen Einwirkungsbereich des Plangebietes sind jedoch keine Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandenen Siedlungsbereiche und den im Bebauungsplan dargelegten Empfehlungen zur Sicherung des Grundwasserschutzes sind mit hoher Wahrscheinlichkeit keine raumbedeutsamen Beeinträchtigungen des Grundwasseraquifers zu erwarten.

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Die Böden im Plangebiet weisen ein mittleres bis hohes Ertragspotential auf.

Alle Grundstücke konnten von der Stadt erworben werden. Fremdnutzer wurden, soweit erforderlich, in die Flächenankäufe eingebunden. Kein Landwirt hat hierzu als Nutzer, Pächter oder ortsansässiger Betrieb ein Veto eingelegt. Daher sind keine Konflikte mit der ortsansässigen Landwirtschaft erkennbar.

5.2 AUSWIRKUNGEN AUF MENSCHEN / GESUNDHEIT

5.2.1 ALTLASTEN / SCHADSTOFFE

Es liegen keine Hinweise oder Informationen auf schadstoffbelastete Böden mit Risiken gesundheitlicher Beeinträchtigungen vor.

5.2.2 LÄRMIMMISSIONEN

Die schalltechnische Untersuchung (FIRU GfI, Kaiserslautern, Nov. 2019) kommt bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen zu folgenden Ergebnissen:

Lärm durch vorhandene Verkehrsanlagen

"Am Tag wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) an allen Gebäuden im Plangebiet eingehalten. In der Nacht ist an den Nord- und Westfassaden der geplanten Gebäude mit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005-1 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) um bis zu 3 dB(A) zu rechnen. Die geringfügigen Überschreitungen sind auf den Verkehrslärm durch die Autobahn 1 zurückzuführen. Weder am Tag noch in der Nacht erreichen die Verkehrslärmeinwirkungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht. Bei den prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen von weniger als 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht werden verträgliche Innenpegel bei heute üblicher Bauweise sichergestellt. Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund sind die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte von weniger als 5 dB(A) der Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugänglich."

Lärm durch Verkehr aus dem Plangebiet in bestehenden Siedlungsbereiche

"Im Planfall verursacht der planbedingte Zusatzverkehr durch die geplante Wohnbebauung an dem bestehenden Wohngebäude Alfthalstraße 32 Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) am Tag und von bis zu 49 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden gerade eingehalten. An allen übrigen Gebäuden im Promenadenweg werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Planfall unterschritten. Die im Vergleich zu den weiteren bestehenden Gebäuden im Promenadenweg deutlich höheren Verkehrslärmeinwirkungen an den straßenzugewandten Fassaden der beiden Gebäude Promenadenweg 2 und Alfthalstraße 32 sind auf den deutlich geringeren Abstand der beiden Gebäude zur Fahrbahn des Promenadenwegs zurückzuführen. Im Vergleich zum Nullfall erhöhen sich die Beurteilungspegel im Planfall an den bestehenden Gebäuden im Promenadenweg zwar um rund 6 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden jedoch an allen Gebäuden auch im Planfall eingehalten. Damit sind die durch die Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen nach den Kriterien der 16. BImSchV (§1 Abs.2, 16. BImSchV) als nicht wesentlich zu beurteilen."

Abwägung / Entscheidung

Der Stadtrat wägt die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte von weniger als 5 dB(A) gem. gutachterlicher Empfehlung ab.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Anpassung und Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft sicherzustellen. Der vorliegende Bebauungsplan enthält

- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie sonstiger baurechtlicher Vorschriften,
- Darstellungen / Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Maßnahmen der Wasserwirtschaft,
- Darstellungen / Festsetzungen zu grünordnerischen bzw. natur- und artenschutzrechtlichen Auflagen und Maßnahmen.

Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

1. **ART der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 *Es wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.*

1.1.1 *Folgende Arten von Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) sind zulässig*

- *Wohngebäude*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften*

1.1.2 *Folgende Arten von Nutzungen sind nur im Wege der Ausnahme (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig:*

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *nicht störende Handwerksbetriebe*

1.1.3 *Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*

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

1.1.4 *Abweichend von § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Begründung

Die Ausweisung als "**Allgemeines Wohngebiet (WA)**" soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert. Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen leiten sich aus der umgebenden Bebauung / städtebaulichen Prägung ab.

- Neben Wohngebäuden sind auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störenden Handwerksbetriebe können vom Grundsatz zugelassen werden, um auch wohnungsnahes Arbeiten zu ermöglichen und da sich das Plangebiet (inkl. Umgebung) grundsätzlich für solche Einrichtungen eignet. Vorrangig soll hier aber Wohnbebauung gefördert werden, weshalb im Rahmen der Ausnahmeprüfung für den Einzelfall die Vereinbarkeit mit dem Planungswillen der Stadt geprüft werden soll.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen i.d.R. eine höhere Störintensität auf, die im Plangebiet – am Rand zur freien Landschaft – nicht erwünscht sind. Zudem stehen aufgrund der geringen Gebietsgröße und der von der Stadt gewünschten Grundstücksgrößen zur vorrangigen Entwicklung des dringend benötigten Wohnraumes keine geeigneten Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung, weshalb sie hier ausgeschlossen werden. Diese Nutzungsarten können in anderen ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebieten des Stadtgebietes umweltverträglicher angesiedelt werden.

Die getroffene Auswahl der zulässigen Nutzungen stellt für die Stadt eine vertretbare städtebauliche Entwicklung in Erweiterung der bestehenden Bebauung und der sich hier entwickelten Nutzungen dar. Trotz der Ausschlüsse bestimmter Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung für ein Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO gewährleistet.

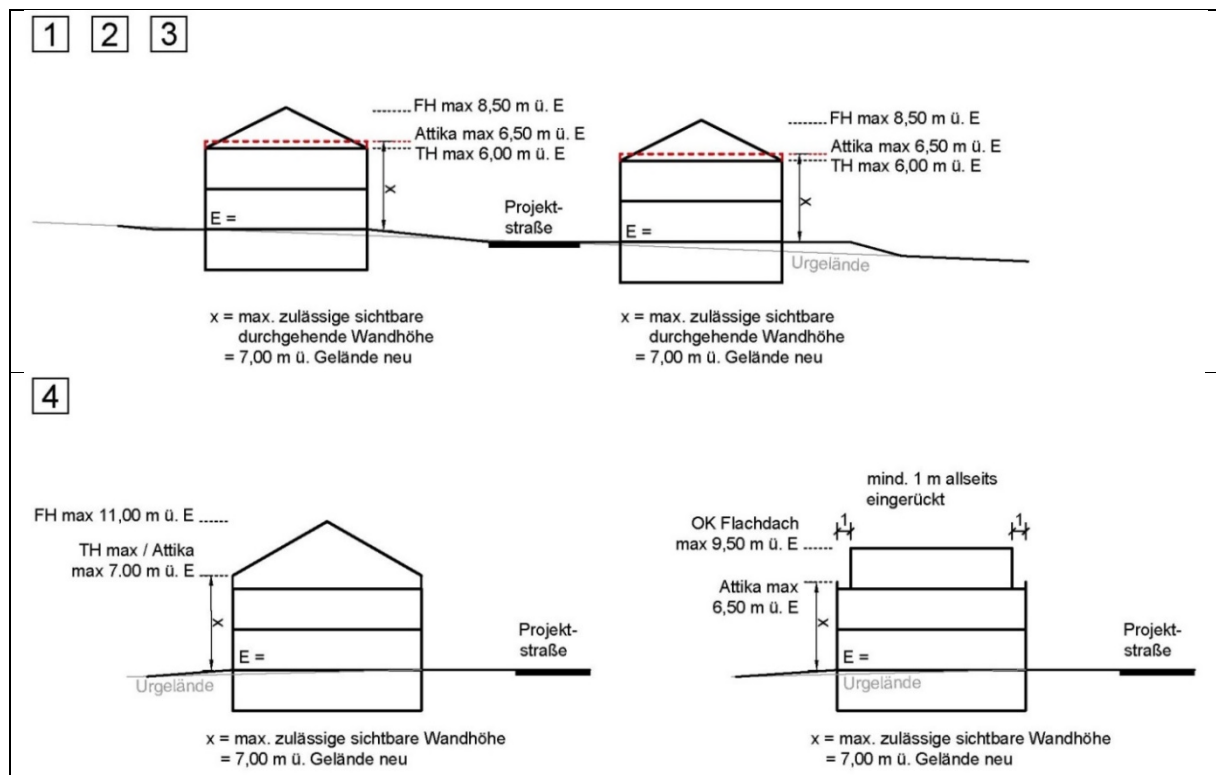
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone

1	WA	2WE	2	WA	2WE	3	WA	2WE	4	WA	6WE
II	△ _E	II	II	△ _D	II	II	△ _E	II	II	II	o
0,4	(0,6)	0,4	0,4	(0,7)	0,4	0,4	(0,7)	0,4	0,4	(1,0)	(1,0)

Schemaschnitte



Textfestsetzungen

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1.1 Die Festsetzungen der Nutzungsschablone gelten als Höchstmaß.

2.1.2 GRZ-Überschreitungen gem. § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO sind zulässig.

2.1.3 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird mit Bezug auf Normalhöhen-null (NHN) festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NHN gelten jeweils als Höchstgrenze.

2.2.2 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 u. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs.6 LBauO:

Maßgeblich für die zulässige Gebäudehöhe sind die in den Schemaschnitten dargestellten Höchstwerte. Die First- / Traufhöhe und Attika werden jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei Ausführung mit Flachdach gilt hierbei die festgesetzte Attikahöhe als Maximalwert.

2.2.3 Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte sind im Bereich von Treppenhäusern und Gebäuderücksprüngen zulässig. Geschosse i.S.d. § 2 Abs. 4, Satz 3 LBauO (Staffelgeschoss) sind im Bereich Ziff. 1, 2, 3 oberhalb des zweiten Vollgeschoss unzulässig.

Begründung

Die künftige Bebauung soll für eine möglichst breite Bevölkerungsschicht ein neuer Lebensmittelpunkt werden können. Daher sind neben dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 m² auch Doppelhäuser und Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 m² sowie 3 Standorte für Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Bei der Anordnung der Gebäude- und Nutzungsformen durch die Ausweisung verschiedener Nutzungsbereiche (Ziffer 1 bis 4) wird das Ziel einer sinnvollen Durchmischung unter besonderer Berücksichtigung der Nachbarschaft zur vorhanden Bebauung bzw. der neuen Wohnbebauung und deren Schutzbedürfnisse beachtet. Eine Konzentration einzelner Bauformen auf einen Standort wurde damit gezielt vermieden.

Die Anordnung des Geschosswohnungsbaus wurde so gewählt, dass hiervon eine geringstmögliche Beeinträchtigung für die angrenzenden Baugrundstücke ausgeht und gleichzeitig eine städtebauliche Gliederung im neuen Baugebiet erkennbar wird.

Insgesamt verteilen sich die verschiedenen Bauformen auf

- 22 freistehende Einfamilienhäuser (Ziffer 1)
- 6 Doppelhäuser (Ziffer 2)
- 5 freistehende Einfamilienhäuser mit einseitiger Grenzbebauung (Ziffer 3)
- sowie 3 Baustellen für Geschosswohnungsbau (Ziffer 4)

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 2, BauNVO zu erreichen und auch eine moderne Architektur (Gebäude ohne Unterkellerung, Doppelgaragen) zu ermöglichen, liegt in allen Nutzungsbereichen die Grundflächenzahl (GRZ) bei der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Größenordnung von 0,4, was bei den gewählten Grundstücksgrößen auch möglich ist. Die gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO gesetzliche zugelassene max. Überschreitung wird aus den gleichen Gründen nicht eingeschränkt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei allen Nutzungsarten unterhalb der zulässigen Höchstwerte der BauNVO. Bei den Einfamilienhäusern variiert sie - je nach Nutzungsart als freistehendes Gebäude, Doppelhaus oder Grenzbebauung – zw. 0,6 und 0,7. Da im Bereich des Geschosswohnungsbaus auch Staffelgeschosse zugelassen sind, liegt die GFZ hier bei 1,0.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden verbindlich und nachvollziehbar geregelt durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Festlegung der maximal zulässigen Erdgeschoss-Höhe bezogen auf Normalhöhennull (HNH). Diese Höhenfestlegung berücksichtigt die Vorgaben der Projekthöhen der Erschließungsstraßen sowie die Anordnung im natürlichen Gelände, um befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen zu erzielen. Die Festsetzungen zu den Erdgeschoss- und Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne sie öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Die maximal zulässige Geschossigkeit wird für die Einfamilienhäuser auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Ein nicht anrechenbares Vollgeschoss in Form eines Staffelgeschosses wird lediglich für den Geschosswohnungsbau zugelassen. Ziel ist eine der vorhandenen Bebauung angepasste Neubebauung bei gleichzeitiger optischer Gliederung des neuen Baugebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ), Firsthöhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen insgesamt gestalterisch angemessene und ortstypische Gebäudekubaturen im Rahmen der Wohnnutzung. Insgesamt wird dadurch gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen an den umgebenen Baustrukturen anpassen und ein homogenes Siedlungsbild in Fortsetzung der bestehenden Bebauung entsteht. Die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen – ist ausreichend gewährleistet.

6.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Festsetzungen

- 3.1 *Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.*
- 3.2 *Im Bereich Ziff. 2 wird für die Doppelhäuser Grenzbebauung festgesetzt. Im Bereich Ziff. 3 wird auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung festgesetzt. Die Anbauverpflichtung gilt für Ziff. 2 und 3 auf einer Gebäudetiefe von mind. 10,0 m.*
- 3.3 *Garagen, Carports und sonstige Gebäude i.S.d. § 23 Abs.5 BauNVO bzw. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.*
- 3.4 *Die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf im Bereich Ziff. 1, 2, 3 zu max. 70 % für die Anlage von Stellplätzen und Hauszugängen wasserdurchlässig befestigt oder mit breitflächiger Versickerung versiegelt werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gem. TF B) 3 gärtnerisch anzulegen.*

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen und –linien festgesetzt. Die Umsetzung der v.g. Verteilung wird mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sichergestellt.

Für Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung wird ergänzend die Grenzbebauung durch die Anordnung einer Baulinie festgelegt. Die einseitige Grenzbebauung verfolgt das Ziel, auch bei einer Grundstücksgröße von ca. 400 m² ein Höchstmaß an nutzbarer – vor Einsicht dritter geschützter – Freiräume zu gewährleisten. Die Mindesttiefe der Grenzbebauung wird hierbei

auf 10,0 m definiert. Durch die v.g. Regelungen soll eine Harmonisierung der Bebauung gewährleistet werden.

Da die Baugrundstücke im Durchschnitt relativ klein sind, können untergeordnete Gebäude auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster errichtet werden. Zur Sicherung der Verkehrssicherheit auf den Erschließungsstraßen, sollen die Garagenzufahrten mind. 5 m von der Straße entfernt sein, damit Aufstellfläche für einen herkömmlichen PKW zur Verfügung steht.

Im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes und zur Sicherung eines gestalterisch ansprechenden Straßenraumes werden die befestigten Flächen zwischen Baugrenzen und Straße in den Nutzungsbereichen der Einfamilienhäuser sowohl in der Art (wasserdurchlässig) als auch der Flächengröße (70 %) eingeschränkt, ohne dabei die Notwendigkeit der Schaffung von Stellplätzen unberücksichtigt zu lassen.

6.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzungen

4. *Je Wohneinheit sind gem. § 9 Abs. 1, Satz 4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.*

Begründung

Für das Plangebiet ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens zwei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgeschrieben. Durch diese Festsetzung soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Hausgrundstücken entstehen, damit der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend verschont bleibt. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebiets rechtfertigt eine solche Festsetzung, um verkehrstechnische Konflikte zu vermeiden.

Diese Stellplätze können in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Neben freiliegenden Stellplätzen können auch die 5 m Abstandflächen zwischen Garagen und Verkehrsfläche als Stellplatz gerechnet werden – allerdings nur für die gleiche Wohneinheit, die auch die Garage nutzt. "Gefangene" Stellplätze, die verschiedenen Wohneinheiten zugeordnet sind, entsprechen nicht den Anforderungen des § 47 Abs. 1 Satz 1 LBauO RLP.

6.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzungen

5. *Im Bereich Ziff. 1, 2 und 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
Im Bereich der Ziffer 4 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.*

Begründung

Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten für die Einfamilienhäuser auf 2 und für den Geschosswohnungsbau auf max. 6 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Die Festsetzung bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, um z.B. auch ein Mehrgenerationenwohnen in einem Gebäude zu ermöglichen oder Mietwohnungen anbieten zu können, ohne den Rahmen der Umgebungsbebauung zu sprengen.

6.6 VERKEHRSFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN UND ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Darstellung

Die Planstraßen A bis C werden als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Die ausgewiesenen öffentlichen PKW-Parkplätze und die Fußwege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Festsetzungen

- 6.1 *Die gem. § 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Sie entfallen durch Angleichen der Grundstücke und sind in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
Weiter ist ein Streifen von jeweils 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer.*
- 6.2 *Um für die Leuchten den normkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.*
- 6.3 *Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO im Bereich der Planstraße B bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen, Müllschränken, Stellplätzen und Carports ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.*

Begründung

Der topografischen Situation geschuldet, müssen zum Herstellen der Erschließungsstraßen Erdbewegungen durchgeführt werden und es entstehen randlich unterirdische bautechnische Anlagen. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen sind in den Festsetzungen näher geregelt. Sie stellen nur einen "vorrübergehenden Zustand" dar und werden durch Angleichen der Baugrundstücke später in die Freiflächengestaltung einbezogen. Insoweit handelt es sich hier um eine vorrübergehende Inanspruchnahme der privaten Flächen, die von den GrundstückseigentümerInnen zu dulden ist.

Regelungen zu baulichen Nebeneinrichtungen der Straße, zu Leuchten oder Schildern, die auf Privatgrundstücken zu dulden sind, verringern die in Anspruch genommen Fläche für die öffentliche Erschließung. Die Nutzung der Baugrundstücke wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zu Abständen baulicher Anlagen an der Planstraße C, wonach gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche bei Errichtung von baulichen Anlagen oder Stellplätzen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten ist, dient der Verkehrssicherheit und begründet sich auf § 17 Abs. 2 LBauO. Die in den Richtlinien für die Anlage von Straßen angegebenen "Lichtraumprofile" wurden bei der Festsetzung v.g. Abstände berücksichtigt.

Bei der festgesetzten Straßenbreite von 5,5 m ist der Begegnungsverkehr zwar gewährleistet, die gefahrlose Begegnung könnte jedoch ohne die Regelungen zu den Abständen baulicher Anlagen zur Einengung des Verkehrsraums führen.

6.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Festsetzungen

1. Dachgestaltung

- 1.1 *Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5 Abs. 2 LBauO für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach mit einem max. Versatz von 1,0 m sowie Flachdächer bis 4° zulässig.*
- 1.2 *Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel oder Zwerchhäuser) sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO im Bereich Ziff. 1, 2 und 3 oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Die Dachgaube muss mind. 1,0 m hinter dem aufgehenden Mauerwerk der Außenwand liegen.*
- 1.3 *Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Glänzende Eindeckungsmaterialien (z.B. Edelingoben) sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausgeschlossen, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.*

2. Fassadengestaltung

Als Fassade sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Fassadenplatten, Verkleidungen in Holz, Holzmassivbau, Holzskelettbau mit Putzflächen. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 10 (4) LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Begründung

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bauleitplanung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind als örtliche Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde enthalten.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, sondern auch durch die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt ist.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine "Leitlinie" der gestalterischen Stadtentwicklung vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen

mindestens erforderlich sind, damit im Allgemeinen Wohngebiet eine harmonische und moderate Fortsetzung der Umgebungsbebauung der neuen und alten Siedlungsbereiche einfügen kann.

Die traditionelle Gebäudegestaltung der Region ist durch ruhige Dachlandschaften mit dunkel eingedeckten Schieferdächern und gemauerte bzw. verputzte Fassaden geprägt.

- Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen bzw. zulässigen Arten der Eindeckung für Hauptgebäude orientieren sich an dieser Tradition, knüpfen aber auch an die Umgebungsbebauung an, ohne dabei die architektonische Weiterentwicklung und die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen außer Acht zu lassen. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine optimale Ausnutzung der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ermöglichen.
- Auch bei der Gestaltung der Fassaden herrschen in der regionalen Bauweise Sichtmauerwerk und verputzte Fassaden vor und die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dieser Tradition. Regionaluntypische Holzblockhäuser in Naturstammbauweise werden daher ausgeschlossen; in der näheren Umgebung finden sich keine derartigen Gebäude.
- Im Sinne des Klimaschutzes in der klimatisch vorbelasteten Wittlicher Senke und der Reduzierung von Aufheizeffekten wird auf die Regelungen in der Landesbauordnung verwiesen, wonach nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen sind, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Das soll wieder dem allgemeinen Modetrend der "steinigen Vorgärten" entgegenwirken.

6.8 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 a BauGB)

Darstellung

Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft (W 1) zur Errichtung zentraler Retentionsanlagen ausgewiesen.

Im Westen und Osten sind 5 m breite Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft (W 2) dargestellt, der der Sammlung und Ableitung des Außengebietswassers bzw. der Straßenentwässerung dienen.

Begründung

Die Darstellungen sind die Ergebnisse des Entwässerungstechnischen Begleitplanes / Entwässerungskonzept, das im Zuge der Bauleitplanung erstellt wurde.

6.9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen

1. Oberflächenbefestigung

Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, o.ä.

2. Aufschüttungen / Abgrabungen

2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,5 m mit Terrassen anzulegen.

2.2 Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:

- Erdböschungen, die in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
- Stützmauern, die durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen sind.
Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben.

3. Gestaltung der Retentionsanlagen (W 1)

Auf den im Bebauungsplan mit **W 1** gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Rückhalteanlagen folgende Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen sind:

- Die Sohle und die Böschungen der Rückhaltebecken gem. Entwässerungstechnischen Begleitplan sind - mit Ausnahme der geschotterten Fahrwege innerhalb der Becken - nach Fertigstellung des Planums und Andeckung von Oberboden mit einer standortgerechten Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen.
- Die im B-Plan gekennzeichneten Standorte für die Anpflanzung von Laubbäumen können entsprechend der Ausführungsplanung der Becken im Detail noch angepasst werden. Die grundsätzliche Lage (entlang des Weges, auf den Dämmen zwischen den Becken) und die Anzahl sind jedoch einzuhalten.
Es sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu verwenden, die Arten sind aus u.g. Artenliste auszuwählen.
- Die im B-Plan gekennzeichnete Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen kann entsprechend der Ausführungsplanung an den Verlauf der Beckenböschungen noch angepasst werden. Die grundsätzliche Lage (am südlichen Rand entlang des Wirtschaftsweges) des Gehölzstreifens ist jedoch einzuhalten.
Folgende Rahmenbedingungen sind zu beachten:
 - Entlang des Weges ist ein 3 m breiter Saum durch freie Sukzession zu entwickeln und mind. 1 m jährlich Mitte Juni zu mähen oder zu mulchen.
 - Dem Saum folgend ist ein 3-4 m breiter Gehölzstreifen anzulegen, auf dem je 200 m² Fläche je ein kleiner bis mittelgroßer Laubbaum und 20 Laubsträucher standortgerechter Arten in einer Mischung aus Einzelstand, lockerer Gruppen und oder geschlossenen Heckensegmente anzupflanzen ist. Die gehölzfreien Zwischenräume bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.
- Es sind standortgerechte Laubarten zu verwenden:
Acer campestre (Feldahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling);
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)
 Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laubbaum, Laubstrauch) am oder in der Nähe des alten Standortes anzupflanzen.

Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in dem Umfang zulässig, wie die benachbarten Nutzungen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.

- *Betriebswege sind wasserdurchlässig zu befestigen.*

4. Gestaltung der Retentionsmulden (W 2)

Im Bereich der im Bebauungsplan mit W 2 gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- *Die Flächen dienen der Ableitung von Außengebietswasser bzw. Starkregenereignissen.*
- *Die Gräben und Randbereiche sind nach Beendigung der Erdarbeiten mit einer artreichen Wiesenmischung gem. RSM 8.1 (Tabelle 1 und 2, Variante: frische bis feuchte Standorte) einzusäen.*
- *Bei einer Doppelnutzung von Ableitung und Betriebsweg kann die Fläche auch als Schotterrasen ausgebildet sein.*

Begründung (s. auch Fachbeitrag Umweltbelange)

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenbefestigung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, Niederschlagswasser möglichst vor Ort wieder zur Versickerung zu bringen, was Niederschlag in der Festsetzung zu Befestigungsarten gefunden hat.

Die Festsetzung zur landschaftsgerechten Modellierung des Geländes bzw. der Begründung größerer Stützmauern erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und zum Nachbartschutz.

Die Festsetzungen zu den Nutzungen auf den Flächen für die Wasserwirtschaft sind das Ergebnis der gutachterlichen Eingriffsbilanzierung und dienen auch dem Ausgleich der Bodenfunktionen.

Die Gehölzneupflanzungen im Bereich der Retentionsbecken am Rand der Bebauung zur freien Landschaft, erfüllen ästhetische Funktionen zur landschaftlichen Einbindung des neuen Baugebietes.

6.10 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzungen

1. Gehölzerhalt

Die im Bebauungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Gehölze sind während Bauarbeiten entsprechend der einschlägigen DIN-Normen gegen Verlust oder Beeinträchtigung im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen.

2. Bepflanzung der Baugrundstücke

Pro Baugrundstück sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes alternativ mind. ein mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum, ein hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten oder 10 Laubsträucher einheimischer Arten anzupflanzen (Standorte frei wählbar). Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen.

3. Bepflanzung der Parkplätze

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Parkplätze mind. ein mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

5. Sicherung der Gehölze

Für alle zu erhaltenden oder neu anzupflanzenden Gehölze gilt

- Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten.
- Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher Ersatz (Laub- oder Obstbaum, Laubstrauch) am oder in der Nähe des alten Standortes anzupflanzen.
- Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in dem Umfang zulässig, wie die benachbarten Nutzungen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.

Begründung

Die Festsetzungen zum Gehölzerhalt dienen einerseits der Sicherung von Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten und andererseits der landschaftlichen Einbindung.

Die Gehölzneupflanzungen auf den Baugrundstücken und Parkplätzen erfüllen klimaökologische bzw. ästhetische Funktionen zur landschaftlichen Einbindung des neuen Baugebietes und orientieren sich an den vorhandenen Strukturen im Umfeld.

6.11 HINWEISE

1. Gehölzrodung / Artenschutz

Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen ist gem. Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Okt. bis 28./29. Feb. d. J und unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.

2. Bepflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
- b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.
- c) Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.
- d) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.
- e) Für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

Großkronige Bäume (1. Ord.)

Acer platanoides (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus hippocastaneum* (Rosskastanie), *Aesculus x carnea* (Scharlach-Rosskastanie), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Marone), *Ginkgo biloba* (Ginko), *Juglans regia* (Walnuss), *Maulbeerbaum* (*Morus alba* oder *Morus nigra*), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde)

Mittel- bis kleinkronige Bäume (2. Ord.)

Acer campestre (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

Strauchpflanzungen / Hecken

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Tafelobstbäume

Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR

Wand- bzw. Mauerbegrünung

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), *Clematis montana* – in Sorten (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Jasminum nudiflorum* (Winterjasmin), *Parthenocissus tricuspidata* oder *P. quinquefolia* (Wilder Wein), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Rosa spec.* (Kletterrosen), *Vitis vinifera* (Hausrebe)

3. Gestaltung unbebauten Grundstücksflächen

Im Sinne des Klima- und Insektenschutzes sollten bei der Gestaltung der zu begrünenden Flächen um die Gebäude flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) nur soweit verwendet werden, dass der Charakter einer begrünten Fläche durch einen deutlich überwiegenden Anteil an Pflanzen gewahrt bleibt.

Auf die Verwendung wasserundurchlässiger Folien als wurzeldichte Grundlage sollte verzichtet werden.

4. Gesundheitsschutz

Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP ein erhöhtes Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) vor. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Da nicht bekannt ist, ob die zukünftigen Bauherren mit oder ohne Keller bauen bzw. auf welchen Flächen genau schützenswerte Räume errichtet werden sollen, wird den späteren Bauherren empfohlen, etwaige Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- *Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament*
- *Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)*
- *Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen*
- *Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen*
- *Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen*
- *Abgeschlossene Treppenhäuser*

5. Bodenschutz / Altlasten

a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

c) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6. Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Stadt in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen Teichen oder eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Der gedrosselte Ablauf sowie der Überlauf solcher Anlagen sind an den Grundstücksanschluss für Regenwasser anzuschließen.

- 7. Schmutzwasserableitung**
Der Grundstückseigentümer hat auf seine Kosten eine Abwasserhebeanlage einzubauen, zu betreiben und zu unterhalten, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist.
- 8. Grundwasserschutz**
a) *Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und den Grundwasseraquifer nicht zu verunreinigen.*
b) *Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind einzuhalten.*
- 9. Schutz vor Rückstau und Starkregenereignissen**
Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle, sofern durch öffentliche Bekanntmachung nichts Anderes geregelt ist.
Da bei Starkregenereignissen der Abfluss des Niederschlagswassers auch oberhalb der Rückstauenebene (über das Gelände) erfolgen kann, wird empfohlen, Gebäudeöffnungen soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen.
- 10. Immissionen**
a) *Durch die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Feldflur bzw. Betriebsstätten kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelastigungen bzw. Spritzmittelabdrift kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.*
b) *Durch den Verkehr der klassifizierten Straßen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren, aber immissionsrechtlich zulässigen Lärmbelastigungen kommen.*
- 11. Denkmalschutz**
Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder der Stadtverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
- 12. Ressourcenschutz**
a) *Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen.*
Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosseltem Ablauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll oder an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind zu berücksichtigen.
b) *Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.*
- 13. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen**
Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

14. Abfall- und Recyclingabfuhr

Bewohner von Hausgrundstücken, die an Straßen ohne Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Abfall- und Recyclingabfuhr liegen, müssen die Müllbehälter / Sperrmüll an den nächst gelegenen, anfahrbaren Abfuhrstandort bringen.

15. Lärmschutz

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliches sind nur zulässig ist, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen, in dem die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Begründung

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

7 KOSTENSCHÄTZUNG

Es fallen an öffentlichen Kosten für Erschließung, Ver- und Entsorgung bzw. Herstellung der grünordnerische / naturschutzfachliche Maßnahmen an:

Art	Investitionskosten (inkl. Baunebenkosten + MwSt)
1. Straßenbau incl. Beleuchtung	770.000,00 €
2. Außengebietswasser	50.000,00 €
3. Regenwasserkanal / -rückhaltung	521.000,00 €
4. Schmutzwasserkanal	206.000,00 €
5. Wasserversorgung	233.000,00 €
6. Baumpflanzung (Parkplätze)	4.000,00 €
7. Begründungsmaßnahmen auf Flächen für die Wasserwirtschaft (W 1 und W 2)	30.000,00 €
Summe	1.814.000,00 € *

*Zuzüglich Grundstückskosten, Verfahrenskosten der Vermessung bzw. Planungskosten

Kostenangaben:

- (1) bis (5) Ing.-Büro Stra-tec, Wittlich
- (6) bis Högner Landschaftsarchitektur, Minheim

8 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

8.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am **21.11.2019** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "WD 05-00 In der Spitz" gefasst.

Die Planbilligung erfolgte ebenfalls in der Stadtratssitzung am **21.11.2019**.

8.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Erörterung des Planvorhabens in der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen von öffentlichen Ortsbeiratssitzungen mit Bürgerbeteiligung am 02.04.2019 und 05.11.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. **§ 13a (3) Nr. 2 BauGB** und die öffentliche Auslegung gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom **03.02.2020** bis einschließlich **09.03.2020** durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **29.01.2020** Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde gewährt bis **09.03.2020**.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Stadtratssitzung vom **14.05.2020** in die Abwägung eingestellt wurden.

Es erfolgten klarstellende Ergänzungen der Begründung bzw. redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung, eine Änderung der Planung ergab sich nicht.

8.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der B-Plan wurde am **14.05.2020** – unter Abwägung der vorgebrachten Belange – vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes "**WD 05-00 In der Spitz**" der Stadt Wittlich.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates Wittlich war, übereinstimmt.

Wittlich, den2020

Stadtverwaltung Wittlich

- Fachbereich Planung und Bau -

im Auftrag

.....
Hans Hansen