

Ortsgemeinde Hirten

2. Änderung Bebauungsplan „Auf der Helt“

Begründung

Stand: Entwurf

5. Juli 2016

Bearbeitung im Auftrag der Ortsgemeinde Hirten:

REITZ UND PARTNER

Stadtplaner • Ingenieure

Floecksmühle • 56299 Ochtendung

Tel. (02625) 9632 - 0 Fax 9632 - 21

info@reitzpar.de

www.reitzpar.de

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Helt“ erfolgt, um in dem Bereich zwischen der Straße „Zum Hessental“ und dem östlichen Abschnitt der Unteren Dorfstraße zwei Wohnbaugrundstücke auszuweisen.

Die Parzelle 14/8 ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut und hat hierzu mit Schreiben der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 8.12.1994 eine Baugenehmigung erhalten. Mit der Einbeziehung der Parzelle 14/8 in die geplante Bebauungsplan-Änderung erfolgt somit lediglich eine bauplanerische Klarstellung der vor Ort vollgezogenen Verhältnisse.

Die Parzelle 14/9 ist unbebaut und derzeit als Wiese genutzt. Für diese Parzelle soll erstmals bauplanungsrechtlich eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, der kleinere Außenbereichsflächen zur Abrundung des Gebietes „Auf der Helt“ einbezieht und so an dieser Stelle den bestehenden Siedlungskörper schließt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 0,5 ha.

2. Notwendigkeit und Ziele der Planung

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um hier eine geordnete städtebauliche Aufsiedlung zu erreichen. Die Baugrundstücke bilden an dieser Stelle den Ortsrand. Daher besteht auch das Ziel, den Ortsrand geeignet einzugrünen und die künftigen Baukörper verträglich in das Orts-/Landschaftsbild einzufügen.

3. Einfügung in die Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt: Die im Planentwurf ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke sind in dem derzeit gültigen FNP der Verbandsgemeinde Vordereifel als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Planentwurf ausgewiesene private Grünfläche liegt hingegen im Außenbereich.

4. Art des Verfahrens

Die Änderung erfolgt in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung.

Die ursprüngliche Plankonzeption des Bebauungsplans „Auf der Helt“ weist ein Mischgebiet aus. Im Unterschied dazu soll die anstehende Erweiterung ein „Allgemeines Wohngebietes“ ausweisen, was auch den Gegebenheiten vor Ort entspricht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten bestehen nicht.

5. Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß den Änderungen des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) und des BauGB ist für das Plangebiet der 2. Änderung nicht notwendig. Gemäß § 3 Abs. 1 UVPG sowie der Anlage 1 zum UVPG werden die Schwellenwerte für die Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung erheblich unterschritten und auch die sonstigen Kriterien für die Notwendigkeit einer UVP treffen für das Plangebiet nicht zu.

6. Berücksichtigung des Artenschutzes und der Landschaftspflege

Die Parzelle 14/9 wird derzeit als Wiese genutzt. Die Parzelle 14/8 wird als Baugrundstück mit Wiese genutzt. In der Wiesenfläche stocken junge Obstbäume, die weder Baumhöhlen noch Totholz aufwei-

sen. Insofern sind für streng geschützte Tierarten wie Fledermäuse und z.B. Grünspecht keine Lebensraumstrukturen auf den Flächen im Plangebiet vorhanden.

Anzutreffen sind allgemein verbreitete Vogelarten wie Amsel, Grünfink und Haussperling, welche die Wiesenfläche als Nahrungshabitat nutzen. Diese sog. Siedlungsbewohner sind an Veränderungen angepasst und finden daher leicht Ausweichhabitate. Insofern sind keine Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tierarten zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der landespflegerischen Belange wird für jedes der beiden Baugrundstücke ein 10 m breiter Streifen zur freien Landschaft und zu der mittleren Grundstücksgrenze als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiesengarten ausgewiesen. In diesen Streifen sind vereinzelt hochstämmige Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, um an dieser Stelle eine Ortsrandeingrünung entstehen zu lassen. Die vorhandene Wiese ist dabei zu extensivieren. Zudem wird hierdurch der ökologische Ausgleich wie folgt überschlägig belegt:

WA-Flächen = 3.000 qm x 0,3 GRZ = 900 qm Eingriff
Dem gegenüber stehen 2.000 qm Grünfläche mit Pflanzgebot im Verhältnis $1 >= 2$. Gleichwohl erfolgt, wie unter dem Oberpunkt 1 dargelegt, die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB, d.h. der ökologische Ausgleich gilt bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7. Erschließung

Die Parzelle 14/9 wird über die bereits ausgebaute Straße „Im Hessental“ erschlossen. Die Straße „Im Hessental“ endet an den bestehenden Regenrückhaltebecken und hat dort eine Wendemöglichkeit. Die Parzelle 14/8 wird über die Untere Dorfstraße erschlossen.

Die bestehenden Verkehrsanlagen und Entwässerungseinrichtungen sind ausreichend dimensioniert. Eine Erweiterung ist daher nicht erforderlich.

8. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlagen schaffen zur Aufsiedlung von Wohnbauflächen.

Entsprechend dem angestrebten Gebiets-Charakter werden die einzelnen Bauflächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen diese vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Charakter eines Wohngebietes zu sichern, werden darüber hinaus keine nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Ausnahmen von diesen Festsetzungen zugelassen. Dies bedeutet, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

9. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sind gemäß dem städtebaulich gewünschten Erscheinungsbild gewählt worden: Die zulässigen maximalen Firsthöhen betragen entlang 10,00 m. Die zulässigen Mindestdachneigungen betragen 25° und höchstens 45°. Die seitliche Bauhöhe (SH) an der Straßenseite wird einheitlich auf höchstens 4,75 m über der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Lage am unmittelbaren Ortsrand wird auf 2 im Mauerwerk aufgehende Vollgeschosse verzichtet.

Die Bezugspunkte ("B") für die Höhe der Baukörper sind in der Mitte der jeweiligen Grundstücksbreiten und der Straßen in der Planzeichnung angegeben. Sie dokumentieren die vorhandene Ausbauhöhe der Straßen.

Der im Plan enthaltene Schemaschnitt verdeutlicht die Regelung zur Bauhöhe.

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt auf den mit WA bezeichneten Flächen 0,3. Dabei darf die zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden. Die GRZ ist das Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche zur gesamten Grundstücksfläche und regelt auch das Maß der möglichen Flächenversiegelung. Die Begrenzung auf eine GRZ von 0,3 erfolgt,

da in der Ortsrandlage eine aufgelockerte Bebauung städtebaulich erwünscht ist.

Dem dient u. a. auch die Regelung zur maximal zulässigen Geschossfläche: Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig mitzuberechnen; auch diese Regelung soll dazu beitragen, eine nicht gewünschte städtebauliche Verdichtung zu verhindern.

10. Bauweise

Um eine bauliche Massierung mit langgestreckten Baukörpern auszuschließen, ist die "offene" Bauweise festgesetzt worden, wobei nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

11. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die beiden Parzellen sind jeweils Baufenster mit identischen Abmessungen von 28,0 m x 18,0 m ausgewiesen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei Garagen so zu errichten sind, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Aufstelllänge von mindestens 5,0 m entsteht. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Zonen nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig, jedoch muss zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden. Diese Regelung ist notwendig, um die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke, die auch der Durchgrünung des Quartieres dienen sollen, durch Stellplätze nicht zu entwerten.

12. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-festsetzungen

Entsprechend § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz werden Anforderungen gestellt an die Gestaltung von Dächern, von Einfriedungen und Stützmauern sowie von Standorten der Müllbehälter.

Diese Festsetzungen formulieren Minimalanforderungen zur Verunstaltungsabwehr, welche die Kreativität der Bauherren und Architekten nicht einschränken und die Individualität der Architektur ermöglichen. Die Reduzierung auf Minimalanforderungen entspringt zum einen der Abwägung zwischen dem Interesse der Allgemeinheit, Verunstaltungen auszuschließen, und dem privaten Interesse nach individuellem Gestaltungswillen. Zum anderen liegt ihr die Einschätzung zugrunde, dass durch eine flexible Bauberatung seitens der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeindeverwaltung eine höhere Qualität der Bauentwürfe erzielt werden kann als durch eine Vielzahl starrer Regelungen.

Die Regelungen zu Dächern und Dachaufbauten sollen bewirken, dass sich die Baukörper in die Dachlandschaft des Gesamtortes einbinden. Die Dächer der Hauptgebäude (Hauptdächer) sind als geneigte Dächer auszuführen. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortsrand sind Dacheindeckungen nur im traditionell ortstypischen Anthrazit-Farbereich zulässig.

Die Höhenbeschränkung von Einfriedungsmauern und Stützmauern soll verhindern, dass sich die Baugebiete und Einzelgrundstücke durch allseitige hohe Umwehrgung dem durch starke Durchgrünung geprägten zukünftigen Erscheinungsbild entziehen.

13. Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die bestehenden Netze der einzelnen Versorgungsträger gewährleistet.

Um das abzuleitende Regenwasser in Grenzen zu halten, ist im Bebauungsplan geregelt, dass Stellplätze, Zufahrten, Hofbereiche und Terrassen nur bis zu einer Fläche von 50 qm in vollversiegelter Bauweise ausgeführt werden dürfen. Darüber hinausgehende Flächen müssen in teilentsiegelten Bauweisen ausgeführt werden. Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 25% ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

14. Parzellenstruktur und Bodenordnung

Die Parzellen im Plangebiet sind bereits entsprechend der Funktion als Baugrundstücke zugeschnitten. Somit entfällt ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren.

16. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes teilt sich wie folgt auf:

Baugrundstücksflächen	3.000 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	450 qm
Private Grünfläche	2.000 qm
Gesamt	5.450 qm

17. Kosten

Die Kosten dieses Bebauungsplanes werden von dem Eigentümer der bislang unbebauten Parzelle getragen. Hierzu liegt eine schriftliche Vereinbarung mit der Ortsgemeinde Hirten vor.

Erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Hirten
5. Juli 2016

Juergen Dumont
REITZ UND PARTNER
Stadtplaner Ingenieure