

Stadt Hillesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB "Im Mühlenpesch"

Textfestsetzungen

Begründung

Fassung zur Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB

(Stand: Mai 2022)

Bearbeitet im Auftrag von Frau Brigitte Dissemond



Landschaft ÷ Objekt ÷ Planung
Im Faller 13 56841 Traben – Trarbach
Tel.: 06541/81 33 33 Fax: 06541/81 33 34
E-Mail: mail@l-o-p.net

Inhaltsverzeichnis

A)	Textfestsetzungen	
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
3.	Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	6
4.	Hinweise zu den textlichen Festsetzungen	7
B)	Begründung	
1.	Anlass und Aufgabenstellung	9
2.	Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation	9
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und die überörtliche Planung.....	10
3.1	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	10
4.	Planung	11
4.1	Planungskonzeption	11
4.2	Verkehrerschließung und technische Erschließung	13
4.3	Art, Maß und Höhe der baulichen Anlagen.....	14
4.4	Bauweise.....	15
4.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	15
4.6	Gestalterische Festsetzungen	15
4.7	Landschaftsplanerische Festsetzungen	16
5.	Bodenordnung und Realisierung	16



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206) zuletzt geändert durch durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die Anzahl der Ferienhäuser/Mobilheime wird auf max. 4 beschränkt.

Die Anzahl der Dauerwohnungen wird auf max. 5 beschränkt.

Die Anzahl der Ferienwohnungen wird auf max. 5 beschränkt.

Zulässigkeiten (§ 1 (5,6) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Ferienwohnungen
3. Ferienhäuser/Mobilheime

Nicht zulässig sind:

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

Die im WA nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Im WA wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt.

Im **WA 1** wird die Zahl der der Vollgeschosse mit -I- als Höchstmaß festgesetzt.

Die Größe der Grundfläche je Ferienhaus /Mobilheim - ohne Terrasse - wird auf max. 70 m² festgesetzt.

Im **WA 2** wird die Zahl der der Vollgeschosse mit -II- als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH) beschränkt.

Als GH wird der höchste Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine, oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten) definiert.

Im WA wird die zulässige Gebäudehöhe je Baufläche in m. ü. NHN durch Planeinschrieb festgesetzt.

Obere Bezugspunkte zur Messung der Gebäudehöhe sind folgende:

- Bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) am höchsten Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten).

- Bei Flachdächern: die Oberkante der Attika.

Als WH wird das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum höchsten Punkt der Wand (einschl. der Attika) definiert. Bei geneigten Dächern wird die Wandhöhe an der Traufseite gemessen.

Im WA 1 beträgt die maximal zulässige WH 3,50 m.

Im WA 2 beträgt die maximal zulässige WH 6,50 m.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 19, 21a und 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO einschl. der an Gebäude angrenzenden Terrassen oder Wintergärten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Dacheindeckung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig (schiefergrau bis graubraun und schwarz) in den RAL-Farben 7009 – 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9005 und 9011 ausgeführt werden¹. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Darüber können Gründächer sowie Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik-Module realisiert werden.

2.2 Dachform

Für die Hauptgebäude und Ferienhäuser sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von max. 45° zulässig. Nebengebäude und Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

¹

Die RAL-Farbkarte kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die Gestaltung der Außenfassaden in sehr dunklen Farben sowie in Schwarz (Hellbezugswerte von 0-20) ist ebenso wie eine Gestaltung mit grellbunten Farben unzulässig.

Holzhäuser als Naturstammhäuser sind unzulässig.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien ist im Bereich der Vorgärten nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen

Nicht in Zisternen gespeichertes Niederschlagswasser sowie das von befestigten und unbefestigten Grundstücksflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in max. 30 cm tiefe, auf den Privatgrundstücken anzulegende Mulden einzuleiten und durch die belebte Oberbodenzone hindurch zu versickern bzw. zum Zweck der Versickerung und Verdunstung zurückzuhalten. Die Mulden sind so zu dimensionieren, dass je m² wasserundurchlässig befestigter Fläche 50 l Wasser zwischengespeichert werden können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist breitflächig über die westliche Böschung abzuleiten.

3.1.2 Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken

Im Plangebiet sind mindestens 16 einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

3.2.1 Heckenpflanzungen

In den, mit dem entsprechenden Plansymbol gekennzeichneten Bereichen ist eine Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. Je 15 lfd m sind 10 Sträucher anzupflanzen (Pflanzweite 1,5 m) und zu einer geschlossenen Hecke zu entwickeln. Pflanzausfälle sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Bereits bestehende Pflanzungen sind zu erhalten und bei Ausfällen durch einheimische Sträucher zu ersetzen. Bei den Pflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß §§ 44 und 45 des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten.



3.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Gehölze sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft im Bestand zu erhalten.

4. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Rückhaltung und Nutzung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen, auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zu Bewässerungszwecken zu nutzen.

Artenschutz

Baumfällungen und Rodungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Gestaltung der Fußwege in wasserdurchlässigen Belägen

Es wird empfohlen, Fußwege und fußläufige Hauszuwegungen im WA in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. als Ökopflaster, Breittugpflaster, Natursteinpflaster mit offenen Fugen, Dräna-sphalt, wassergebundene Decken, Rasenwaben, Trittplatten) auszuführen.

Anhang: Artenliste

Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten der LLVA Trier:

Äpfel:

Bohnapfel	Boskopp
Erbacher	Mosel-Eisenapfel
Porzenapfel	Roter Bellefleur
Roter Eisenapfel	Roter Trierer
Schafsnase	Wiesenapfel
Winterrambour	

weitere bewährte Sorten:

Brettacher	Graue Herbstrenette
Hauxapfel	Jakob Fischer
Jakob Lebel	Kaiser Wilhelm
Moselgoldapfel	Rote Sternrenette
Spätblühender Tafelapfel	Wiltshire
Zuccamaglios Renette	

Birnen:

Pleiner Mostbirne	Rotbirne
Sievenicher Mostbirne	Winter Nelisbirne

weitere bewährte Sorten:

Pastorenbirne	Nellches Birne
Gute Graue	Winterforellenbirne

Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
 Schneiders späte Knorpelkirsche
 Werdersche Braune

Hedelfinger
 Große schwarze Knorpelkirsche

Walnüsse:

Franquette
 Parisienne
 Klon Nr. 120

Mayette
 Klon Nr. 26

Gehölzpflanzung

Bäume:

Acer campestre -
 Betula pendula -
 Carpinus betulus -
 Sorbus aucuparia -
 Tilia cordata -

Feldahorn
 Gemeine Birke
 Hainbuche
 Eberesche
 Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea -
 Corylus avellana -
 Crataegus monogyna -
 Ligustrum vulgare -
 Lonicera xylosteum -
 Prunus spinosa -
 Rosa arvensis -
 Rosa canina -
 Sambucus nigra -
 Viburnum opulus -

Roter Hartriegel
 Hasel
 Eingriffeliger Weißdorn
 Liguster
 Rote Heckenkirsche
 Schlehe
 Feldrose
 Hundsrose
 Schwarzer Holunder
 Gemeiner Schneeball



B) Begründung

1. Anlass und Aufgabenstellung

Frau Brigitte Dissemmond beabsichtigt, auf den Flurstücken 106/1 und 106/2, Flur 22, Gemarkung Hillesheim ein kleines Ferienhausgebiet zu entwickeln. Hintergrund ist der anhaltend hohe Bedarf in der Stadt Hillesheim nach Ferienwohnungen. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

In den straßenabgewandten Grundstücksbereichen sollen vier sog. „Mobilheime“ entstehen bzw. installiert werden; dies sind „transportable Wohneinheiten, deren Inneneinrichtung mit einer Wohnung vergleichbar ist. Mobilheime sind eine Form mobiler Architektur. Im Gegensatz zum Wohnwagen können Mobilheime nur per Lastkraftwagen über längere Strecken transportiert werden.“²

Die Einheiten werden auf dem Grundstück platziert und durch Terrassen ergänzt. Räder, Fahrge-
stell etc. sind dann nicht mehr sichtbar.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im klassischen zweistufigen Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

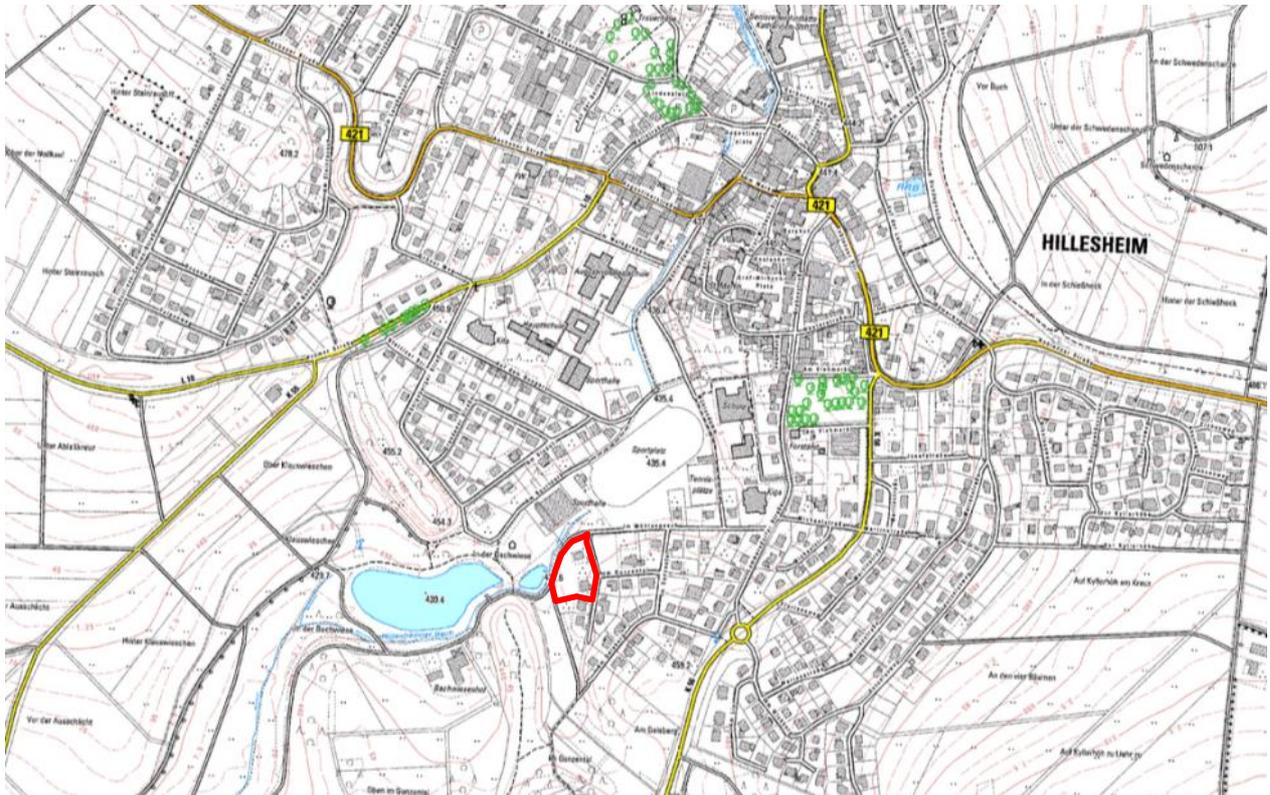


Abbildung 1: Lage des Plangebiets [©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2021>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de]

²

<https://de.wikipedia.org/wiki/Mobilheim>, aufgerufen am 30.11.2021.

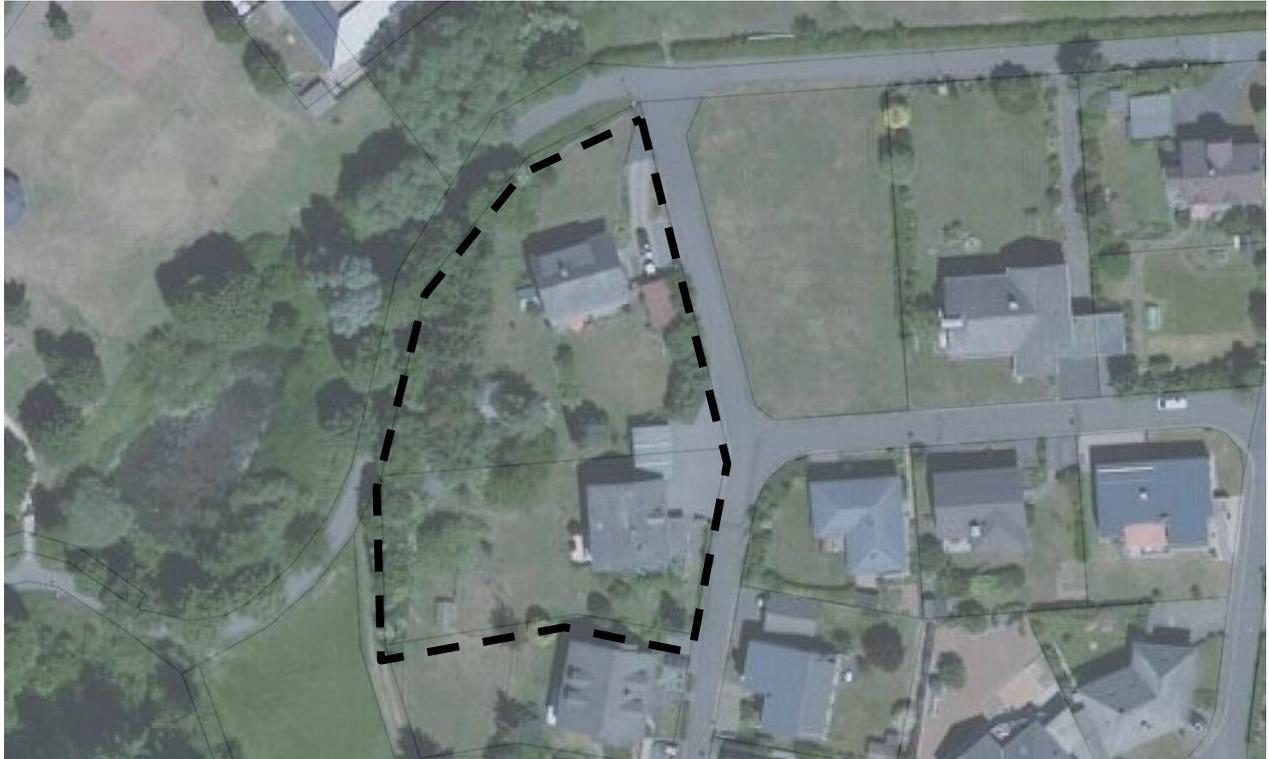


Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets im Luftbild [©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2021>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de]

Das zwischen 431 und 440 m ü. N. N. liegende, ca. 0,36 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt Hillesheim und wird durch die Straßen „Im Mühlenpesch“ und „Im Gunzental“ erschlossen. Das nördliche Flurstück 106/1 ist mehr oder weniger eben; im Westen wird es durch einen bis zu 6 m hohen, felsdurchsetzten Steilhang begrenzt. Das südliche Flurstück 106/2 fällt mit ca. 17 % Neigung in westliche Richtung, wobei sich mehrere Geländestufen und Hangverflachungen abwechseln. An der westlichen Grundstücksgrenze ergibt sich somit nur noch eine ca. 1,0 m hohe Böschung.

Wie in Abbildung 2 erkennbar, ist der westliche Grundstücksrand mit den oben beschriebenen Böschungen von Gehölzen bestanden.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und die überörtliche Planung

3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der z. Zt. noch rechtsverbindliche Regionale Raumordnungsplan(RROP) von 1985 enthält für das Plangebiet keine besonderen planerischen Vorgaben. Hier ist ein Wohngebiet dargestellt, diese sind grundsätzlich zu erhalten. Die Stadt Hillesheim liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Gebiets für Grund- bzw. Oberflächenwasser. Der Talzug nördlich und östlich des Plangebiets ist als „Offenzuhaltendes Wiesental“ gekennzeichnet.

Der RROP Trier wird derzeit fortgeschrieben. Durch den Beschluss der Regionalvertretung vom 10.12.2013 mit dem der Gesamtplanentwurf des Regionalen Raumordnungsplans zur Anhörung freigegeben wurde, handelt es sich bei den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung um sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Diese sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Nach dem letzten Stand des Entwurfs (Januar 2014) befindet sich das Plangebiet innerhalb folgender Festlegungen:

- die Stadt Hillesheim ist Grundzentrum,
- Lage in einer Siedlungsfläche Wohnen,
- die Freiflächen im Gunzental sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt,
- rund um die Stadt Hillesheim liegen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz,
- der Wald auf dem ehem. Bahndamm in Richtung Bolsdorf ist als Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft ausgewiesen.

3.1.2 Flächennutzungsplanung

Im derzeit noch rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Alt-VG Hillesheim sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dargestellt.

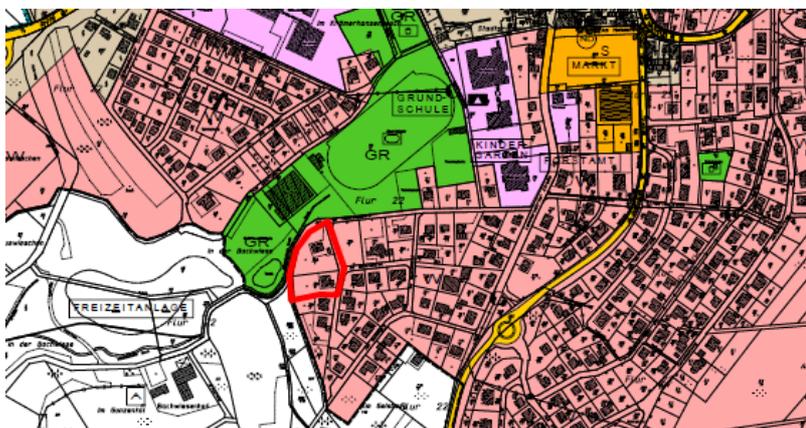


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4. Planung

4.1 Planungskonzeption

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO vor, in dem Wohngebäude, Ferienwohnungen und Ferienhäuser/Mobilheime allgemein zulässig sind. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung einer wohngebietsverträglichen Entwicklung werden die Anzahl und die Grundflächen der Ferienhäuser/Mobilheime, die Anzahl der Ferien- und die Anzahl der Dauerwohnungen im Plangebiet beschränkt.

Auf den beiden Grundstücken sollen insgesamt 4 transportable Wohneinheiten (sog. Mobil-Homes) aufgestellt werden. Diese werden mit LKW angefahren. Zum Aufstellen der Einheiten auf den Grundstücken werden Wege in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt, die nach dem Aufstellen der Häuser wieder zurückgebaut werden. Die Häuser werden auf dem Grundstück dann ortsunveränderlich sein. Das derzeit vorhandene Gartenhaus soll versetzt werden und künftig als Abstellraum für die Fahrräder der Hausgäste dienen. Neben 8 Pkw-Stellplätzen soll darüber hinaus eine asphaltierte Zufahrt angelegt werden.

Im Geltungsbereich werden 2 Wohngebietskategorien festgesetzt. Das WA 2 beinhaltet v. a. die bestehenden Wohngebäude mit den zugehörigen Nebengebäuden. Das WA 1 ist für die Errichtung der Mobilheime vorgesehen.



Abbildung 4: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle Bernardy Architekten und Ingenieure)

Die städtebaulichen Kenndaten für das Plangebiet werden nachfolgend dargestellt:

Größe des Plangebiets	3.558 m²
WA-Flächen, überbaubar (GRZ 0,6 Überschreitung bis 0,8)	2.034 m ²
WA-Flächen, nicht überbaubar	509 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung inkl. Kfz-Stellplätze	564 m ²
Private Grünfläche	451 m ²

4.2 Verkehrserschließung und technische Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen „Im Mühlenpesch“ und „Im Gunzental“.

Die innere Erschließung erfolgt von der Straßenecke Im Mühlenpesch / Im Gunzental aus über einen 3 m breiten, befestigten Privatweg. Dieser dient gleichzeitig zur Erschließung der Kfz-Stellplätze.

Von dem Privatweg zweigen Fußwegeverbindungen zu den einzelnen Häusern ab, die nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um Oberflächenabflüsse zu minimieren.

4.2.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Beide Grundstücke sind bereits an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen.

Nach Auskunft des Vorhabenträgers verläuft auf den Grundstücken ein Kanal, über den die Wohnhäuser Im Mühlenpesch Nr. 13 und Im Gunzental Nr. 10 angeschlossen sind. An diesen Kanal könnten die beiden nördlichen Ferienhäuser aufgrund der Höhenlage im Freispiegel entwässern. Die beiden südlichen Häuser, die etwas tiefer liegen, müssten eine Hebeanlage erhalten um an den v.g. Kanal angeschlossen zu werden.

Die Wasserversorgung der Ferienhäuser kann ebenso wie die leitungsgebundene Infrastruktur durch die in der Straße „Im Gunzental“ verlaufende Versorgungsstrasse erfolgen.

Die Löschwasserversorgung kann über die in der Straße vorhandenen Hydranten sichergestellt werden.

Die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr befinden sich in der Straße „Im Gunzental“. Eine Feuerwehrezufahrt auf die Grundstücke ist nicht erforderlich, da von der öffentlichen Verkehrsfläche aus jeweils Wege (Zufahrt und Fußweg) so angelegt werden, dass über die jeweilige Zuwegung eine Entfernung von 50 m zwischen Mobilheim und Straße nicht überschritten wird.

Die Anschlussdetails sind u. a. Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und Kommune.

4.2.3 Regenwasserbewirtschaftung

Es ist vorgesehen, dass von den Dach- und befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser der neu anzulegenden Gebäude und Flächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser oder zu Bewässerungszwecken zu nutzen. Hierbei sollen sog. Retentionszisternen verwendet werden, die zusätzlich über einen definierten Drosselablauf verfügen. Dieser sorgt dafür, dass immer eine gewisse Menge an Niederschlagswasser in den Zisternen zwischengespeichert und verzögert in die Gewässer eingeleitet wird.

Von den neu anzulegenden Dächern und Hofflächen abfließendes Regenwasser, welches nicht in Zisternen zurückgehalten werden kann, soll in max. 30 cm tiefen Mulden zurückgehalten und durch die belebte Bodenzone hindurch versickert werden. Die Mulden sind so zu dimensionie-

ren, dass dort je m² angeschlossener befestigter Fläche 50 l Wasser zurückgehalten werden können. In hängigem Gelände können auch die Mulden auch kaskadenartig angelegt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll breitflächig über die westliche Böschung abgeleitet werden, von wo es unschädlich in den Rückhalteteich „In der Bachwiese“ gelangen kann.

4.3 Art, Maß und Höhe der baulichen Anlagen

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, in dem in dem Ferienhäuser/Mobilheime allgemein zulässig sind.

Allgemein zulässig sind:

4. Wohngebäude
5. Ferienwohnungen
6. Ferienhäuser/Mobilheime

Nicht zulässig sind:

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

Die im WA nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Zahl der max. zulässigen Ferienhäuser/Mobilheime wird auf 4 -, die Anzahl der Dauerwohnungen und die der Ferienwohnungen wird auf max. 5 beschränkt.

Durch die o. g. Nutzungsfestsetzungen und Beschränkungen wird auf ein verträgliches Miteinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen abgezielt. Die Nutzungsarten „Ferienwohnungen“ und „Ferienhäuser“ wirken nicht störend auf die wohnbauliche Nutzung der benachbarten Flächen. Sie sind beispielsweise auch in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Es entsteht lediglich eine geringe Anzahl zusätzlich nutzbarer Wohneinheiten. Diese tragen nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Kfz-Verkehrs im Wohnquartier bei.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (0,6), die Zahl der Vollgeschosse (I bzw. II) und durch die Festlegung maximaler Gebäude- und Wandhöhen bestimmt. Die Wandhöhen werden festgesetzt, um die Entstehung überhoher Geschosse zu vermeiden.

Die bisherigen Obergrenzen des § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 für Wohngebiete dienen nunmehr als Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Aufgrund der baulichen Nachverdichtung zweier Grundstücke innerhalb eines nahezu vollständig bebauten Wohngebiets werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Entstehung städtebaulicher Missstände ist nicht zu befürchten. Die Überschreitung wird daher als vertretbar angesehen.

Im WA 1 kann maximal ein Vollgeschoss -, im WA 2 können zwei Vollgeschosse verwirklicht werden. Die max. möglichen Gebäudehöhen werden als Höhen über Höhennormalnull in Meter (m ü. NHN.) festgesetzt. Die Bestandshöhen des Geländes sind in der Planzeichnung eingetragen. Die Mobilheime erreichen eine Firsthöhe von ca. 4,50 m und eine Traufhöhe von ca.

3,50 m. Im WA 2 wurden die maximal möglichen Baukörperhöhen auf der Grundlage des derzeitigen Gebäudebestands festgelegt.

4.4 Bauweise

Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht der in benachbarten Wohngebieten bereits praktizierten Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, welche sich eng an den vorhandenen und den geplanten Baukörpern orientieren.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Diese Regelungen geben den Bauwilligen eine Flexibilität bei der Anordnung von Nebenanlagen (Terrassen, Fußwege, Zisternen, Gartenhütten etc.). Nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sowieso möglich, wenn nichts anderes festgesetzt wird.

Mit der Regelung dass ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wird die Anlage von Kfz-Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht.

Durch die nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche von diesen Anlagen freibleiben. Die Festsetzung eines Mindestabstands von 5,0 m gegenüber dem Straßenraum gewährleistet, dass Fahrbahnen und Gehwege von vor den Garagen parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

Aufgrund der Vielzahl der Nebenanlagen soll die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO einschl. der an Gebäude angrenzenden Terrassen oder Wintergärten im Sinne einer flexiblen Regelung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden dürfen. Hiermit wird die Regelung des § 19 Abs. 4 voll ausgeschöpft.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung der Gebäude und zur Farbwahl sollen eine moderne und ortsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper ermöglichen. Zur harmonischen Einfügung der Baukörper in das städtebauliche Umfeld wird festgesetzt, dass Hauptgebäude und Ferienhäuser nur mit Satteldächern zu errichten sind, da diese die Dachlandschaft in der Umgebung des Plangebiets dominieren.

Das Anbringen von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf den Dächern ist möglich, so dass Gunsteffekte bezüglich der Energiebilanz genutzt werden können.

Im Hinblick auf eine lebensfreundliche und optisch ansprechende Gestaltung der Grundstücke, soll auf die Anlage sog. „Schottergärten“, insbesondere in den Vorgartenbereichen, verzichtet werden.



4.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers können Abflussspitzen minimiert - und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Neben der Festsetzung zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in flachen Rasenmulden, wird aus gleichen Gründen empfohlen, Zisternen oder Retentionszisternen anzulegen. Durch die Nutzung des Regenwassers zu Bewässerungs- oder Brauchwasserzwecken kann zusätzlich der Trinkwasserverbrauch minimiert werden.

Die verpflichtenden Baum- und Heckenpflanzungen bewirken eine Eingrünung des Gebiets und eine gute Integration in die baulich überprägte Umgebung. Außerdem dienen die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Durch den Erhalt von Gehölzen und Einzelbäumen können die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

Zur Beschränkung der Versiegelungsintensität sollen Wege und Zufahrten auf den Grundstücken wenn möglich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Hierzu können Materialien wie z. B. Ökopflaster, Breitfugenpflaster, Natursteinpflaster mit offenen Fugen, Dränasphalt, wassergebundene Decken, Spurwege, Rasenwaben oder Trittplatten Verwendung finden.

5. Bodenordnung und Realisierung

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich in Besitz der Vorhabenträgerin. Bodenordnungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Traben-Trarbach, im Mai 2022

