Ortsgemeinde Basberg

Verbandsgemeinde Gerolstein

Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB

"Im Käulchen"

Textfestsetzungen

Begründung

Fassung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

(Stand: April 2023)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Basberg

L O P
Landschaft · objekt · planung

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 (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO) 5
3. Landschaftsplanerische Festsetzungen 6
4. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen 7

B) Begründung

1. Anlass und Aufgabenstellung 10
2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation 11
3. Vorgaben übergeordneter Planungen 12
3.1 Regionaler Raumordnungsplan 12
3.2 Flächennutzungsplanung 14
3.3 Schutzgebiete 15
4. Planung 17
4.1 Planungskonzeption 17
4.2 Immissionen 17
4.3 Verkehrserschließung und technische Erschließung 18
4.4 Art, Maß und Höhe der baulichen Anlagen 19
4.5 Bauweise 20
4.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze 20
4.7 Gestalterische Festsetzungen 21
4.8 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den Grundstücken 21
4.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen 21
5. Bodenordnung und Realisierung 22

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 5409, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).
- 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 (KSG) 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 Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu ge¬fasst 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)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- (Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550).

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) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten - Ausnahmen (§ 1 (5 - 9) BauNVO)

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

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

Im WA wird die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Zahl der der Vollgeschosse wird 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.

Die max. Gebäudehöhen werden durch Planeinschrieb je Baugrundstück in m. ü. NHN festgesetzt.

Obere Bezugspunkte zur Messung der Gebäudehöhe sind folgende:

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

Als WH wird das Maß von der Oberkante des Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt der Wand definiert. Die Wandhöhe ist stets an der Traufseite der Gebäude zu messen.

Die maximal zulässige WH beträgt 7,00 m.

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

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Nur Einzel- und Doppelhäuser sind 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. Vor diesen ist ein Mindestabstand von 5,0 m gegenüber dem Straßenraum einzuhalten.

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 um bis zu 20% 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 sowie in Rot in den RAL-Farben 3001 – 3003, 3011, 3013, 3016 und 3031 ausgeführt werden[1]. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) und Dachbegrünungen sind zulässig bzw. ausdrücklich erwünscht.

2.2 Dachform

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von max. 40° zulässig. Nebengebäude und Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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 oder Blockhäuser sind unzulässig.

2.4 Stützmauern

Entlang der zur K52 ausgerichteten Grundstücksseite sind max. 1,0 m hohe Stützmauern zulässig. Die Abstände zwischen einzelnen Stützmauern müssen mindestens 3,0 m betragen. Stützmauern sind durchgängig zu begrünen oder mit Natursteinen zu errichten bzw. zu verblenden.

1 Die RAL-Farbkarte kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

2.5 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die straßenseitige Höhe der Einfriedungen wird auf 1,30 m über dem jeweils angrenzenden Fahrbahnrand beschränkt. Mauern, Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen, Metallblechen sowie Einfriedungen mit Steingabionen sind unzulässig.

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

Die unbebauten Flächen 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 nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

2.7 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Für die erste Wohnung sind zwei, für jede weitere Wohnung ist ein Kfz-Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

Stellplätze können auch in Form von Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports nachgewiesen werden.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

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 Gestaltung der Verkehrsflächen und Wege in wasserdurchlässigen Belägen

Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. als Ökopflaster, Breitfugenpflaster, Natursteinpflaster mit offenen Fugen, Dränasphalt, wassergebundene Decken, Spurwege, Rasenwaben oder Trittplatten) auszuführen.

3.1.2 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 m^2 wasserundurchlässig befestigter Fläche 50 l Wasser zwischengespeichert werden können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

3.1.3 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Pflanzung aus Gebüschen oder Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind die Pflanzabstände gemäß §§ 44 und 45 des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten.

3.1.4 Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken

Je Grundstück ist mindestens 1 einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

3.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Gehölze sind durch Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungen dauerhaft als geschlossene Gehölze zu erhalten.

4. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

Verwendung ortstypischer Baumaterialien

Es wird empfohlen, heimische und nachwachsende bzw. möglichst recyclingfähige bzw. ortstypische Baumaterialien wie z. B. Holz, Lehm oder Bruchstein zu verwenden.

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

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Baumfällungen und Rodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. Im Jahr der Bautätigkeiten ist der Wiesenaufwuchs bis zum Beginn der Bauarbeiten durch regelmäßiges Mähen in einem Abstand von ca. 3 Wochen kurz zu halten.

Wasserwirtschaftliche Aspekte

Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) zur Nutzung von Grundwasser sind im Plangebiet nicht zulässig (Trinkwasserschutzgebiet).

Telekommunikationsleitungen

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

Die Telekommunikationsunternehmen sind 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

Immissionsschutz

Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wie Luft-Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte etc. sind nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der Einsatz solcher Geräte ist nur dann zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), gewährleistet ist. Hierzu können ggf. Schallschutzhauben, Einhausungen oder ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken erforderlich sein.

Überbrückung des Entwässerungsgrabens entlang der K 52

Entlang des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der überbrückt werden muss. Hier sind im Bereich der Zufahrten Stahlbetonrohre, 400 DN, mit Anfangs- und Endstück, zu verlegen.

Baugrunduntersuchungen

Die Ergebnisse eventuell erfolgender Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html mitzuteilen

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 Tapfelapfel	Wiltshire
Zuccamaglios Renette	

Birnen:

Pleiner Mostbirne	Rotbirne
Sievenicher Mostbirne	Winter Nelisbirne

weitere bewährte Sorten:

Pastorenbirne	Nellches Birne

Gute Graue	Winterforellenbirne

Süßkirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche	Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche	Große schwarze Knorpelkirsche
Werdersche Braune	

Walnüsse:

Franquette	Mayette
Parisienne	Klon Nr. 26
Klon Nr. 120	

Artenliste Heckenpflanzung und Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

B) Begründung

1. Anlass und Aufgabenstellung

Aufgrund von konkreten Anfragen aus der Ortsbevölkerung beabsichtigt die Ortsgemeinde Basberg, ein Wohngebiet mit 3 Bauplätzen im Bereich „Im Käulchen" zu entwickeln. Anderweitige, baureife Grundstücke im öffentlichen Besitz stehen in Basberg nicht zur Verfügung. Aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft privater Grundstückseigentümer gibt es keine Alternative zur Neuentwicklung von Bauland.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 5 (siehe Abbildung 2).

- vollständig: 46/2
- teilweise: 39/1, 53.

Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde oder können vom Straßenbaulastträger erworben werden.

Der Bebauungsplan soll nach dem § 13b BauG zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren", jedoch mit einer vorgezogenen Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Die Voraussetzung für das Verfahren nach § 13b BauGB sind erfüllt:

- das Vorhaben dient der Realisierung von Wohnnutzungen,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m^2,
- die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an,
- durch das Vorhaben wird der bisherige Siedlungsbereich arrondiert, einer Zersiedelung des Außenbereichs wird hierdurch kein Vorschub geleistet,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet,
- Erhaltungsziele oder der Schutzzweck eines Natura 2000-Gebiets werden nicht beeinträchtigt,
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind nicht zu beachten.

Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall soll jedoch in eine magere Flachland-Mähwiese bzw. -Mähweide eingegriffen werden, die nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt ist. Diese sind nicht von den einschränkenden Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB erfasst. Eine Kompensation der Beeinträchtigungen entsprechender Biotope erfolgt abseits der Eingriffsregelung. Für die Inanspruchnahme der pauschal geschützten Magerwiese wird eine Ausnahmegenehmigung benötigt, die von der

Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden kann. Durch die bereits erfolgte Entwicklung von Magerwiesen am Katzenberg wurde ein Ausgleich bereits vorweggenommen.

Im Verfahren nach § 13b BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

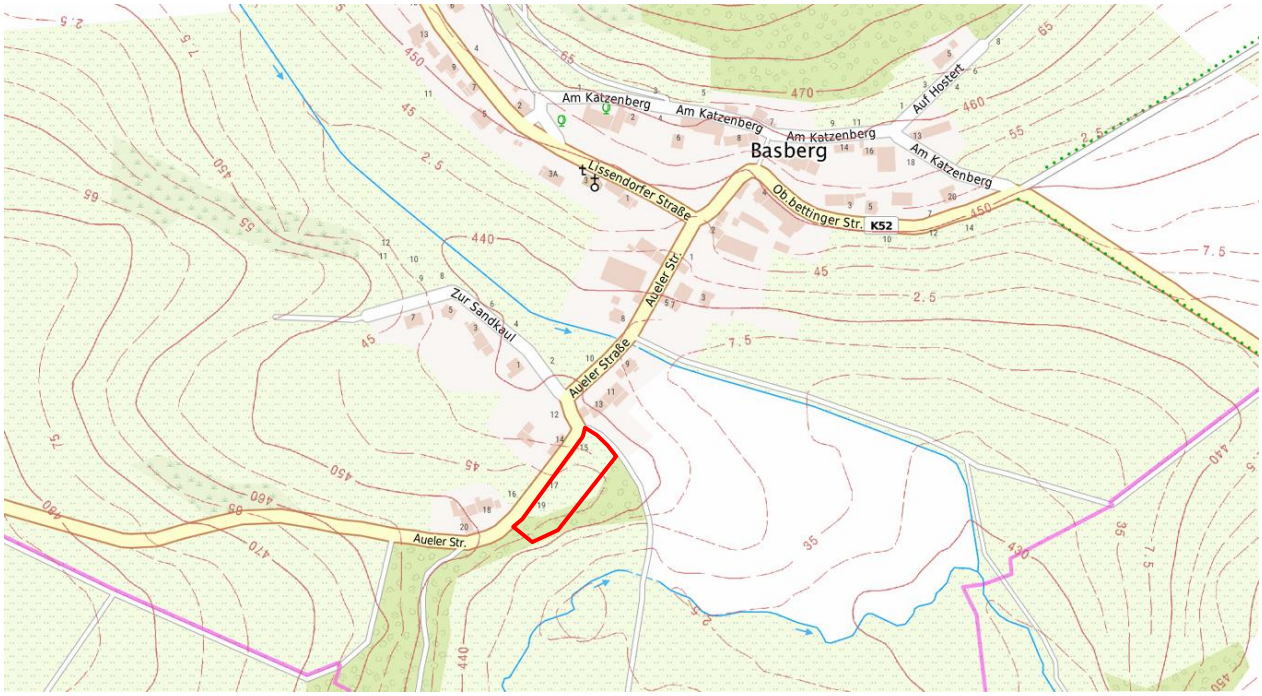

Abbildung 1: Lage des Plangebiets [©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de]

Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets im Luftbild mit Lage des Systemschnitts (siehe Abbildung 5) [©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de]

Das zwischen 442 und 450 m ü. NHN gelegene, ca. 0,25 ha große Plangebiet liegt auf einem, sich in nordöstlich – südwestlicher Richtung erstreckenden Tuffwall, welcher vom Vulkan „Katzenberg" abgelagert wurde. Westlich des Wallkörpers verläuft die K 52 „Aueler Straße", welche Basberg über die westlich verlaufende K 51 mit der weiter südlich liegenden Gemeinde Auel verbindet. Die Straße und der Tuffwall steigen in südwestlicher Richtung an. Nach Süden hin fällt das Gelände teilweise sehr steil zur ca. 13,5 m tiefergelegenen Aue des Tieferbachs ab.

Im Norden des Plangebiets liegt der ehemalige Kinderspielplatz der Gemeinde. Der Spielplatz wurde zwischenzeitlich an einen anderen Ort verlagert. Im Bereich des ehemaligen Kinderspielplatzes wurden die vulkanischen Tuffe bis zur Höhe der K 52 abgegraben, so dass dort ein ± ebenes Gelände anzutreffen ist.

Die weiter südlich liegenden Flächen steigen östlich der K 52 deutlich an. Innerhalb der beiden geplanten südlichen Baugrundstücke treten Höhenunterschiede zwischen ca. 2,5 m und ca. 3,0 m zwischen der K 52 und dem Wallrücken auf.

Der an die Straße angrenzende Hangbereich und der Rücken des Tuffwalls sind als offene Magerwiesen, ausgebildet, die vor einigen Jahren mit Obstbäumen bepflanzt wurden. Die Bäume sind jedoch überwiegend kümmerwüchsig, vermutlich aufgrund der Trockenheit des Bodens. Die in südlichen und östlichen Richtungen zum Tieferbachtal abfallenden Hänge sind von einem kleinen Misch-Wäldchen bestanden, welches aus Baumarten wie Buche, Esche, Fichte, Hainbuche und Pionierarten wie Birke, Zitterpappel, Salweide sowie Haselsträuchern aufgebaut ist.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

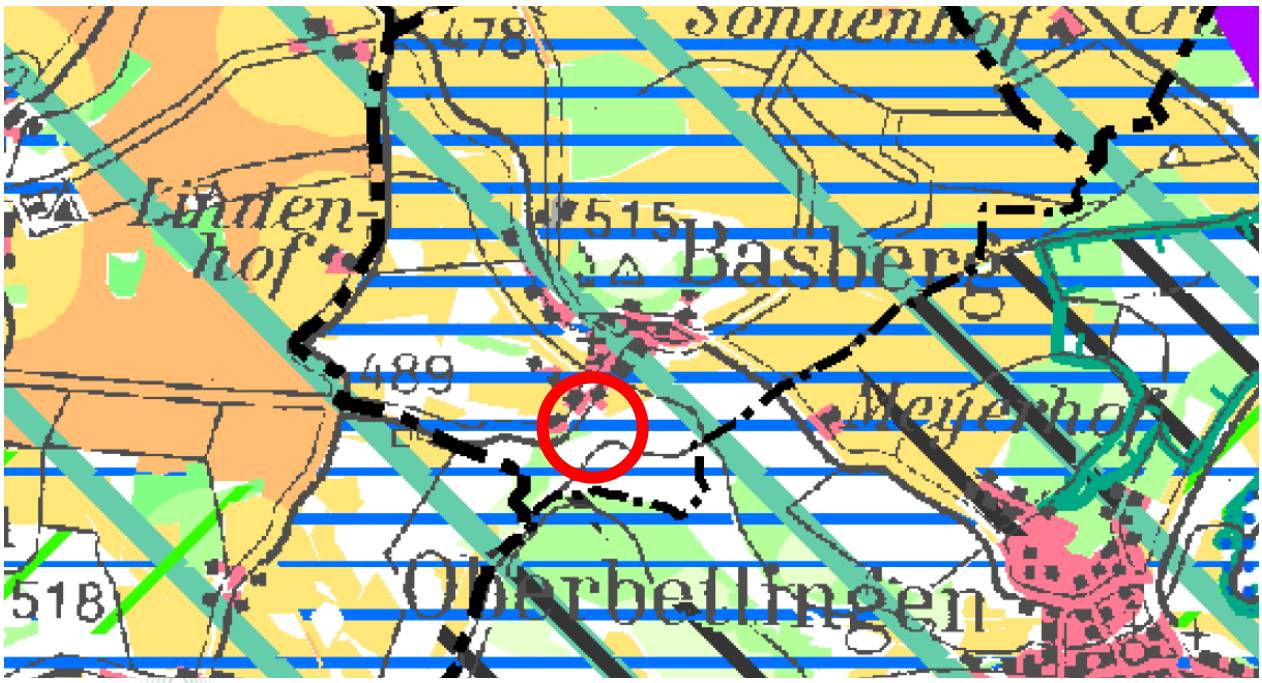

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP Trier Entwurf 2014, Lage des Plangebiets rot markiert

Der z. Zt. noch rechtsverbindliche Regionale Raumordnungsplan(RROP) von 1985 enthält folgende Aussagen für das Plangebiet:

- geplantes Wasserschutzgebiet (Planung festgelegt),
- Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

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:

- Vorranggebiet für den Grundwasserschutz,
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus,
- Sonstige Waldflächen.

„Die für eine dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Trinkwasserversorgung unverzichtbaren regionalbedeutsamen Grundwasservorkommen und Trinkwassertalsperren werden als ***Vorranggebiete für den Grundwasserschutz*** *festgelegt. Innerhalb dieser Vorranggebiete hat die Sicherung der Grundwasservorkommen Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität sowie der Grundwasserneubildung führen und die Funktionsfähigkeit der Trinkwasserversorgung beeinträchtigen können (Kap. 2.3.1.4 ROPl).*

Die dauerhafte Sicherung eines funktionsfähigen Grundwasserhaushaltes als Voraussetzung für einen intakten Naturhaushalt und als unverzichtbare Grundlage für die Trinkwasserversorgung der Menschen in der Region Trier ist Ziel der Regionalplanung.

Die Vorranggebiete stellen die wichtigsten Gebiete für die Trinkwasserversorgung in der Region Trier dar. Zur dauerhaften Sicherung einer guten Wasserqualität und eines ausreichenden Wasserdargebotes müssen diese Gebiete besonders geschützt werden. Aus diesem Grund sind in den Vorranggebieten alle Nutzungsansprüche und Handlungen zu untersagen, die zu einer Verschlechterung der Wasserqualität und/oder zu einer Verringerung der Wasserneubildungsrate führen. Dies gilt sowohl für die Versiegelung von Flächen als auch für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder die Abtragung der zu schützenden Deckschichten.

Gemeinden mit ***Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus*** *sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden. Bauleitplanung und Ortsbildgestaltung haben der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen sollen die Belange der Erholung und des Fremdenverkehrs besonders berücksichtigt werden (Kap. 2.2.2.5 ROPl).“*

Durch die Entwicklung des Baugebiets „Im Käulchen" wird den Vorgaben der Raumordnung entsprochen: Die Entwicklung von Wohngebieten in Vorranggebieten steht den Belangen des Grundwasserschutzes nicht grundsätzlich entgegen.

Der Ortsbildgestaltung und der Sicherung der Erholungsfunktion wird im Bebauungsplan durch die Sicherung von Gehölzen und durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplanung

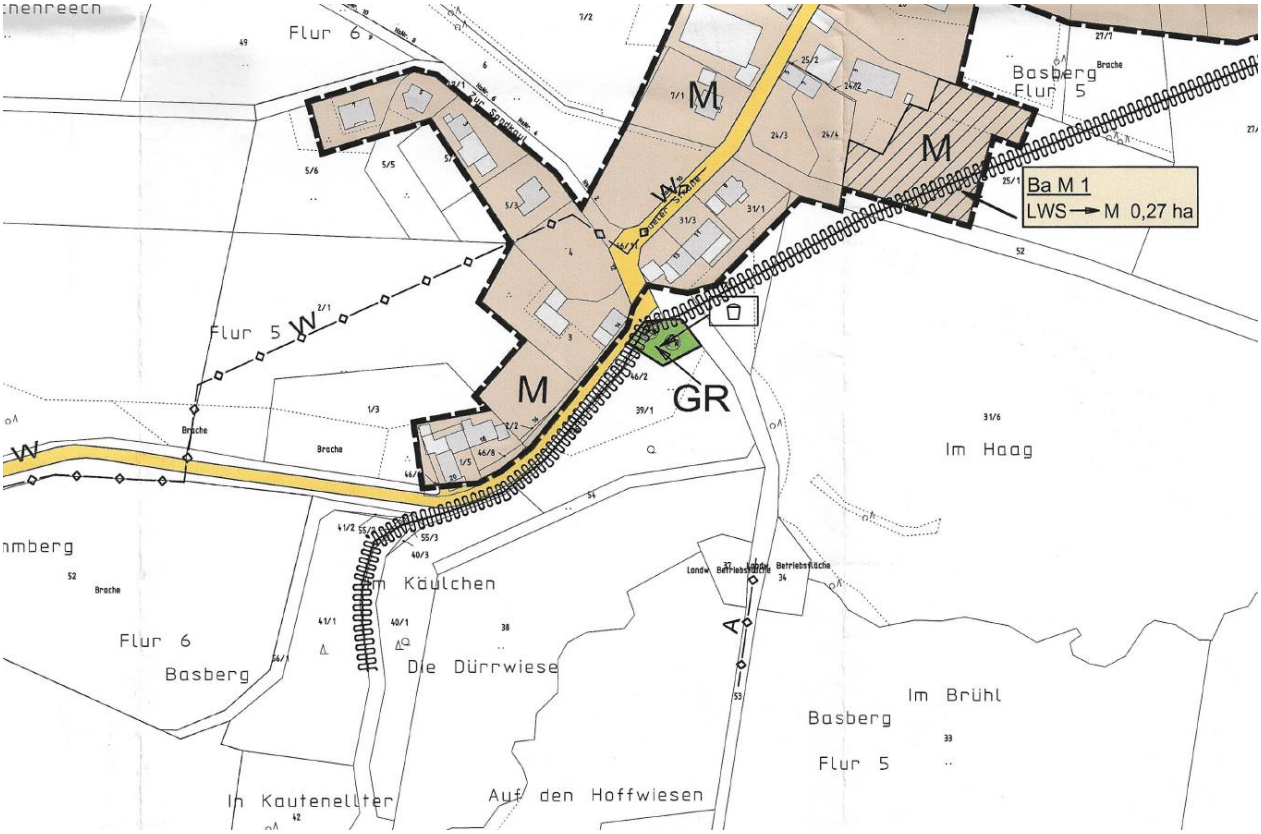

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit noch rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Alt-VG Hillesheim sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans landwirtschaftliche Nutzflächen (ohne Flächensignatur) und Grünflächen (ehem. Spielplatz) dargestellt.

Gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB *„kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen"*
Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden.

3.3 Schutzgebiete

Die Gemeinde Basberg und somit auch das Plangebiet liegen innerhalb des Naturparks „Vulkaneifel", außerhalb einer Kernzone.

Schutzzweck des Naturparks ist

- die Vulkaneifel als großräumigen, für Natur und Landschaft bedeutendes Gebiet zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln,
- seine besondere Eignung als naturnaher Raum für nachhaltige Erholung und umweltverträglichen Tourismus zu fördern und zu entwickeln sowie
- die Kultur- und Erholungslandschaft unter Einbeziehung der Land- und Forstwirtschaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Nach § 8 (1) bedürfen alle Handlungen, die nachhaltig negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirken, einer vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde, vor allem bei der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen aller Art, Neu- oder Ausbaumaßnahmen von Straßen oder Wegen sowie von Stellplätzen, Parkplätzen, Grillplätzen oder ähnliche Einrichtungen. Ausgenommen sind nach § 9 (1) Satz 2 Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine biotopkartierten Flächen.

Nächstgelegenes Natura 2000-gebiet ist das Vogelschutzgebiet „Vulkaneifel" in einer Luftlinienentfernung von ca. 1,25 km. Das Gebiet wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Oberbettingen-Basberg". Die Entfernung des Vorhabengebiets zur Schutzzone I beträgt ca. 400 m. Die Zone III eines Wasserschutzgebiets ist definiert als „weitere Zone", oder auch als „chemische Schutzzone". Dieser Bereich umfasst das gesamte Einzugsgebiet des Grundwassers, das der Fassung zufließt. Die Schutzzone III soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen geschützt werden. Gemäß der Rechtsverordnung zum WSG Oberbettingen-Basberg sind in der Zone III jegliche weitreichende Beeinträchtigung und jede schwer abbaubare chemische und radioaktive Verunreinigung des Grundwassers verboten, insbesondere:

- Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe;
- Betriebe mit Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, z. B. Ölraffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken, Kernreaktoren;
- Massentierhaltung;
- offene Lagerung und Anwendung boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel für Pflanzenschutz, für Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung;
- Abwasserbehandlung, Abwasserverregnung, Versickerung und Versenkung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers;
- Versickerung und Versenkung radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe und von Kühlwasser; Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Abwassergruben;

- Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet wird;
- Lagern radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe. Ausgenommen Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und von Dieselöl für landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Bau, den Antransport, die Füllung, die Lagerung und der Betrieb getroffen und eingehalten werden;
- Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe;
- Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs;
- Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen, militärische Anlagen;
- Abfall-, Müll und Schuttkippen und –deponien, Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott;
- Abwasserreinigungsanlagen (Kläranlagen);
- Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr;
- Wärmepumpen mit Nutzung der Wärme von Grundwasser, von Oberflächenwasser oder von Erdreich;
- Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann;
- Neuanlage von Friedhöfen;
- Rangierbahnhöfe;
- Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken sowie Materialien mit kanzerogenen Stoffen);
- Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen sowie zur Herstellung von Kavernen;
- Überdüngung;
- Aufbringen von Klärschlamm: wenn die vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse dies gestatten, sind Ausnahmen gemäß § 5 möglich;
- Motosportveranstaltungen.

Die Anlage von Wohngebieten ist in der Schutzzone III grundsätzlich möglich, wenn des Abwasser vollständig aus dem Plangebiet hinausgeleitet wird, keine Tiefbohrungen installiert - und keine wassergefährdenden Materialien für den Wegebau eingesetzt werden. Erdaufschlüsse sind so herzustellen, dass die Deckschichten nicht wesentlich vermindert werden.

Gemäß der Stellungnahme der SGD NORD Regionalstellen WAB ist aus Sicht des vorbeugenden Grund- und Trinkwasserschutzes folgendes zu beachten:

- Maßnahmen sind unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung (Tiefe, Fläche) durchführen, ggfs, ist auf Kellergebäude zu verzichten,
- vollständige und ordnungsgemäße Ableitung des Abwassers über dichte Kanäle/ Rohrleitungen und Zuführung einer. Kläranlage, (ATV Regelwerk A 142 beachten, Dichtigkeit von Abbwasserleitungen in WSG,)
- Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen und nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers nach wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen: Rückhaltung/ Versickerung vor Ableitung,
- Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung, (private Brunnen zur Eigenversorgung sind nicht möglich,)
- Verbot von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) im WSG, insbesondere stellt dabei die Bohrung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen eine erhöhte Gefährdung dar und die Errichtung solcher Anlagen ist daher in WSG vorsorglich nicht zulässig,
- Heizölverbraucheranlagen und Lagerung von Heizöl nach den Vorschriften der geltenden AwSV (insbesondere wiederkehrende Prüfungen).

4. Planung

4.1 Planungskonzeption

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vor, in dem 3 Baugrundstücke in einer Größe zwischen 580 m² und 645 m² (ohne die zum Erhalt festgesetzten Grünflächen) entstehen können. Die vorhandenen Grünflächen entlang der südlichen und der südwestlichen Grenze bleiben erhalten, so dass das Gebiet aus südwestlicher und südlicher Richtung gut eingegrünt ist.

Die städtebaulichen Kenndaten für das Plangebiet sind nachfolgend dargestellt:

Größe des Plangebiets	2.470 m²
Wohnbauflächen, überbaubar (GRZ max. 0,48)	870 m²
Wohnbauflächen, nicht überbaubar	943 m²
Private Grünfläche	657 m²

4.2 Immissionen

In Allgemeinen Wohngebieten werden immer häufiger Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke eingesetzt. Derartige Geräte sind baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen einzustufen, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Somit werden die Anlagen i. A. nicht daraufhin geprüft, ob sie, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, im WA-Gebiet geeignet sind bzw. ob durch geeignete Lärmminderungsmaßnahmen (z. B. Einsatz von Schallschutzhauben, Einhausungen, Einhaltung ausreichender Abstände zum Nachbargebäude) ein rechtskonformer Betrieb sichergestellt ist.

Rechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Zur Konfliktprävention wurde ein entsprechender Hinweis zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen, in dem u. a. auch die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

4.3 Verkehrserschließung und technische Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt über die K51 „Aueler Straße" (siehe Foto).

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Plangebietsseitig wird die K 52 von einem ca. 2 m breiten, ebenen Bankettstreifen begleitet, welcher mit einer Rinne aus Beton-Halbschalen abschließt. Nach Angaben des Ortsbürgermeisters verläuft der Mischwasserkanal innerhalb des Banketts bzw. unterhalb der Trapezrinne. Die Erschließung der 3 Baugrundstücke soll jeweils über eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße aus erfolgen.

Den Entwässerungsanlagen der Straße wird aus dem Baugebiet kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt oder in deren Bereich versickert. Die bestehenden Straßenentwässerungseinrichtungen werden nicht beeinträchtigt; ihre Funktionen bleiben vollumfänglich erhalten.

Aus der Richtung des südwestlichen Ortseingangs ist die Anfahrsicht auf einer Länge von 70 m frei, da hier keine Bäume bzw. Gebäude stehen, die dies verhindern. In nordöstlicher Richtung ist ein Sicht-Freibereich von 70 m Länge aufgrund der dortigen Kurve der Aueler Straße und des zum Haus Nr. 13 gehörigen Nebengebäudes nicht zu gewährleisten.

4.3.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trink- und die Löschwasserversorgung können durch den Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden, welches entlang der K 52 verlegt wurde. Durch die Installation eines zusätzlichen Hydranten kann die Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Das Abwasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Gruppenkläranlage Dohm-Lammersdorf über ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des aus dem Plangebiet stammenden Abwassers verfügt.

4.3.2 Regenwasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, das von den Dach- und befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser oder zu Bewässerungszwecken zu nutzen.

Es ist vorgesehen, von den Dächern und Hofflächen abfließendes Regenwasser, welches nicht in Zisternen zurückgehalten wird, in max. 30 cm tiefen Mulden zurückzuhalten und durch die belebte Bodenzone hindurch zu versickern. Die Mulden sollen so dimensioniert werden, dass dort je m^2 angeschlossener, befestigter Fläche 50 l Wasser zurückgehalten werden können. In hängigem Gelände können auch die Mulden auch kaskadenartig angelegt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll breitflächig in das südlich angrenzende, gemeindeeigene Wäldchen bzw. in den Hangbereich geleitet werden und sich dort verteilen.

In nordwestlicher Richtung, zur K 52 hin abfließendes Niederschlagswasser, welches nicht in Zisternen oder Mulden zurückgehalten werden kann, soll in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Dem Entwässerungssystem der K 52 wird kein zusätzliches Regenwasser zugeführt.

4.4 Art, Maß und Höhe der baulichen Anlagen

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig sind.

Die neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen stören die wohnbauliche Nutzung des Gebiets nicht. Sie ermöglichen eine Kombination von störungsarmen beruflichen Nutzungen am Wohnort und zielen somit auf die Schaffung sozialer stabiler Bewohnerstrukturen und auf eine Minimierung des Verkehrs ab.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB, der nur

für Bebauungspläne in Betracht kommt, durch die eine Wohnnutzung begründet wird, sind die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

hier ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (0,4), die Zahl der Vollgeschosse (II) und durch die Festlegung maximaler Gebäude- und Wandhöhen (7,0 m) bestimmt. Die Wandhöhe ist stets an der Traufseite der Gebäude zu messen.

Aufgrund des stark bewegten Geländes wird die Maximalhöhe der Gebäude je Baugrundstück in m. ü. NHN festgesetzt. Die Höhenlage der angrenzenden K 52 ist als Höhenreferenz ungeeignet.

Abbildung 5 zeigt einen Systemschnitt durch das Plangebiet in Höhe des mittleren Grundstücks. Die Lage des Schnitts ist in Abbildung 2 auf Seite 12 dargestellt.

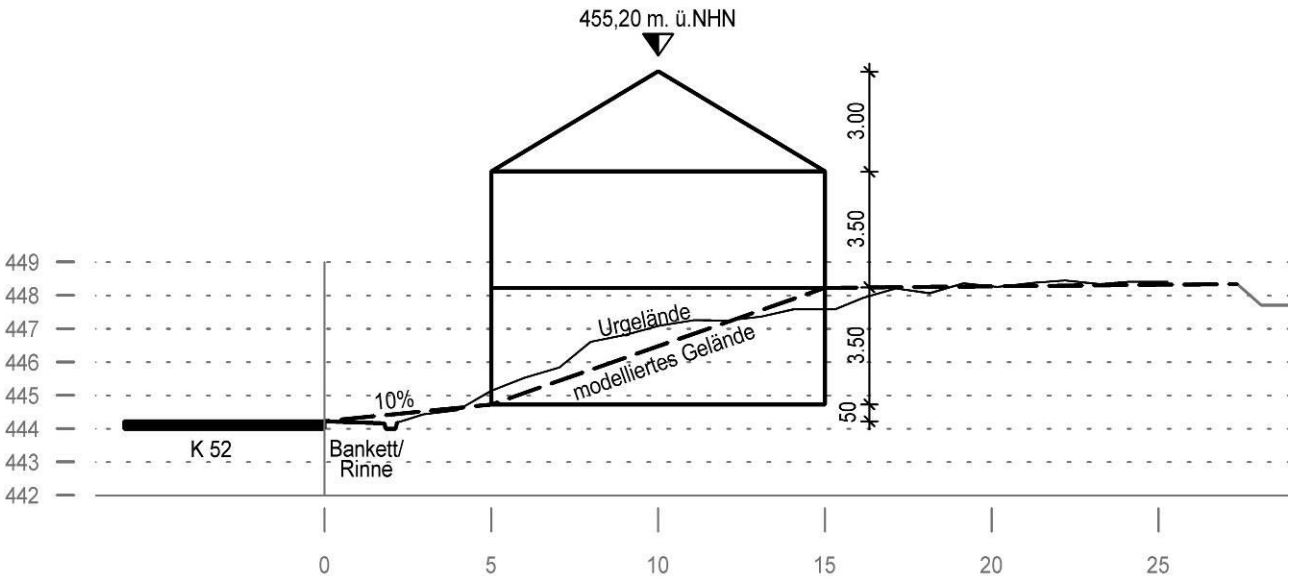

Abbildung 5: Systemschnitt mit maximal möglicher Wand- und Gebäudehöhe

4.5 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 hier im Regelfall Bautiefen von 12,00 m ermöglichen.

4.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Diese Regelungen geben den Bauwilligen eine hö-

here Flexibilität bei der Anordnung von Nebenanlagen (Schuppen, Gartenhütten, Pools etc.). Im Sinne der flexiblen Regelung kann die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO einschl. der an Gebäude angrenzenden Terrassen oder Wintergärten um 20 %, also bis zu einer GRZ von 0,48 überschritten werden.

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

4.7 Gestalterische Festsetzungen

Festsetzungen zu Dachfarben und –formen, zur farblichen Gestaltung von Außenfassaden zielen auf eine orts- und landschaftstypische Gestaltung der Gebäude ab. Die Errichtung von Holzhäusern in Vollstammbauweise bzw. als Blockhaus ist aus den gleichen Gründen nicht erwünscht.

Durch die Höhenbegrenzung und die Gestaltung von Stützmauern und Einfriedungen soll der Einbau optisch dominierender Betonelemente verhindert werden, welche zu einer Verfremdung des Ortsbilds führen.

Im Hinblick auf eine lebensfreundliche und optisch ansprechende Gestaltung der Grundstücke, ist die Anlage sog. „Schottergärten" auf den Grundstücken nicht erwünscht. Dachbegrünungen dienen diesen Zielen und sind daher zulässig.

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

4.8 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den Grundstücken

Für die erste Wohnung sollen zwei, für jede weitere Wohnung soll ein Kfz-Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen angelegt werden. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass die K 52 mit den Kfz der Anwohner beparkt wird.

4.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Zur Beschränkung der Versiegelungsintensität und zur Gewährleistung einer möglichst hohen Grundwasserneubildung sollen Wege und Zufahrten auf den Grundstücken 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.

Zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes sind verpflichtende Begrünungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt.

Der innerhalb des Plangebiets liegende Gehölzbestand wird zur Erhaltung festgesetzt, mit dem Ziel, die vorhandene Ortseingangssituation sowie den Richtung der Tieferbachaue geschlossenen Gehölzriegel zu erhalten.

Durch das Maßnahmenpaket der landschaftsplanerischen Festsetzungen soll eine Eingrünung des künftigen Ortsrands und eine gute Integration des Wohngebiets in die baulich überprägte Ortsrandsituation erreicht werden.

5. Bodenordnung und Realisierung

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Besitz der Gemeinde Basberg. Es soll lediglich eine Neuparzellierung erfolgen. Bodenordnungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Traben-Trarbach, im April 2023