

---

**ORTSGEMEINDE KALENBORN-SCHEUERN**



**BEBAUUNGSPLAN  
„OBER DER KIRCHE“**

**- BEGRÜNDUNG**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB sowie  
der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern  
Bebauungsplan „Ober der Kirche“  
Begründung

**Stand:**

27.02.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ERFODERNIS DER PLANUNG .....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	6
2.1	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN .....	6
2.1.1	Verfahrensablauf .....	6
3	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	7
4	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICH RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN .....	8
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
5.1	ALLGEMEINER HINWEIS .....	10
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	10
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	11
5.2.1	Geschoß- und Grundflächenzahl .....	11
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	12
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE .....	13
5.3.1	Bauweise .....	13
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	13
5.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN.....	13
5.5	VERKEHRSFLÄCHEN .....	14
5.6	GRÜNFLÄCHEN .....	16
5.7	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	16
5.7.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen.....	16
5.7.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17

5.8	ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT- EINWIRKUNGEN IM SINNE DES UNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB).....	18
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	18
7	VER- UND ENTSORGUNG .....	19
7.1	WASSERVERSORGUNG .....	19
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG .....	19
7.3	STROMVERSORGUNG.....	19
8	BODENORDNUNG.....	20
9	FLÄCHENBILANZ.....	20

---

## 1 ERFODERNIS DER PLANUNG

---

Die Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Ober der Kirche“. Das planerische Ziel ist die Ausweisung von Siedlungsflächen für das Wohnen am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kalenborn. In diesem Bereich hatte die Ortsgemeinde bereits auf der Grundlage von zwei Bebauungsplänen die Wohnbauentwicklung eingeleitet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein sind die zur Überplanung anstehenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt und somit Bestandteil des Wohnbauflächenkonzeptes im Verbandsgemeindegebiet. Somit ist in dieser übergeordneten Planungsebene das ortsplannerische Ziel für die Fortführung der Ortsentwicklung in diesem Teilgebiet bereits enthalten.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kalenborn und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha m<sup>2</sup>.

Insgesamt strebt die Ortsgemeinde die Umsetzung bzw. Fortführung des ländlich geprägten Wohnbaugebiets an. Planerisches Leitziel der Ortsgemeinde ist neben der Ausweisung einer Siedlungsfläche dabei auch die Erhaltung und Wahrung des ländlichen Charakters.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die vorhandene Nachfrage insbesondere aus der einheimischen Bevölkerung – und hier durch die vor Ort aufgewachsene junge Generation. Diese hat ein starkes Interesse nach einem dauerhaften Verbleib vor Ort.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde somit der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaus den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Zwar sind in der Ortsgemeinde noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Diese stehen jedoch im Privateigentum und dienen im Wesentlichen der Vorhaltung für den Eigenbedarf. Die Privateigentümer haben kein Verkaufsinteresse und geben die Grundstücke für eine Veräußerung nicht frei. Seitens der Ortsgemeinde besteht keine „Zugriffsmöglichkeit“. Die Konsequenz ist, dass eine „verlässliche“ Wohnbaupolitik auf dieser Grundlage für die Ortsgemeinde nicht möglich ist.

Daher soll mit der angestrebten Ausweisung weiterer Wohnbauflächen der bestehende Siedlungsdruck aus der einheimischen Bevölkerung abgemildert und benötigte zusätzliche Bauflächen im Gemeindegebiet bereitgestellt werden.

Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs steht für die Ortsgemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach einer zeitnahen Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung ist daher das wesentliche Ziel der Ortsgemeinde die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Hierzu hat die Ortsgemeinde die Voraussetzungen geschaffen, in dem die Verfügbarkeit der Flächen gesichert wurde.

Mit dieser Vorgehensweise will die Gemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen bzw. die Vorhaltung der Grundstücke durch die jeweiligen Privateigentümer vermeiden.

Das Ziel der Ortsgemeinde ist eine zeitnahe Umsetzung und Bereitstellung der Wohnbauflächen für Bauwillige nach Schaffung des Baurechts.

Des Weiteren strebt die Ortsgemeinde mit der Entwicklung von Wohnbauflächen eine heterogene Bevölkerungszusammensetzung an.

Insbesondere aus sozialverträglichen Gesichtspunkten ist die Bereitstellung eines Wohnbauflächenpotenzials daher von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB) und geboten. Nur durch die Bereitstellung eines auf die Ansprüche der Dorfbevölkerung ausgerichteten Flächenpotenzials kann ein Wegzug insbesondere der jungen Bevölkerungsgruppe verhindert werden.

Damit einher würde ein Fortschreiten der Überalterung der Wohnbevölkerung gehen. Die Konsequenz wäre eine „einseitige“ demographische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und -bedürfnisse sowie der Verlust einer „Generationen-Durchmischung“. Eine stabile Bevölkerungsstruktur, die für die im „abseits“ gelegenen Ortschaften im ländlichen Raum eine unabhängige Voraussetzung für eine zukunftsfähige Perspektive ist, würde verloren gehen. Der Trend einer Überalterung der Bevölkerung ist in der Ortsgemeinde bereits erkennbar.

So zeigt etwa das sogenannte Billeter-Maß als Messgröße, ob in einer Gemeinde eine Überalterung der Bevölkerung gegeben ist, eine fortschreitende Überalterung in der Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern. Hierbei gilt, dass je größer der negative Wert J ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten. Während im Jahr 2000 ein Wert von -0,2 ermittelt wurde, zeigt sich für das Jahr 2022 schon ein Wert von -1,2 und somit eine fortschreitende Überalterung der Bevölkerung von Kalenborn-Scheuern.

Um dieser drohenden sozialen Verödung mit dem Verlust traditioneller dörflicher Lebensformen entgegen wirken zu können, steht in der Ortsgemeinde der Bedarf nach Bereitstellung verfügbarer – und somit bebaubarer – Grundstücke.

Im Hinblick auf eine perspektivische Ortsentwicklung besteht somit ein planerischer Handlungsbedarf für die Bereitstellung „neuer“ Wohnsiedlungsflächen. Die Mobilisierung von Bauflächen ist für die Gesamtentwicklung in der Ortsgemeinde von Kalenborn-Scheuern eine wichtige Voraussetzung, um zukunftsfähige und „lebensfähige“ Strukturen in der im ländlichen Raum liegenden Ortsgemeinde aufrechterhalten bzw. weiter entwickeln zu können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bedarf es jedoch auch der Berücksichtigung und Klärung von umweltrelevanten Belangen und die Sicherstellung der Erschließung. Im vorliegenden Planungsfall zeigt sich neben den „traditionellen“ Belangen wie Natur- und Artenschutz sowie Immissionsschutz insbesondere die Aufgabenstellung nach Herbeiführung einer verträglichen Planung mit der angrenzenden denkmalgeschützten Kirche St. Laurentius und St. Matthias.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Übersicht über das Verfahren

#### 2.1.1 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ober der Kirche“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs. Neben einem 2-stufigen Beteiligungsverfahren bedarf es der Ausarbeitung

eines Umweltberichts einschließlich zusammenfassender Erklärung, der Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB sowie der Berücksichtigung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 (2) BauGB.

In der o.a. Sitzung wurde auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Gemeinde Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz, Lärmgutachten) sowie der abschließende Umweltbericht werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Kalenborn-Scheuern zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

---

### **3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein stellt einen Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen als Wohnbaufläche dar.

Eine Teilfläche der im nordwestlichen Teil gelegenen Parzelle Nr. 16/6 ist bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall somit nicht in Gänze entsprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan abgebildet.

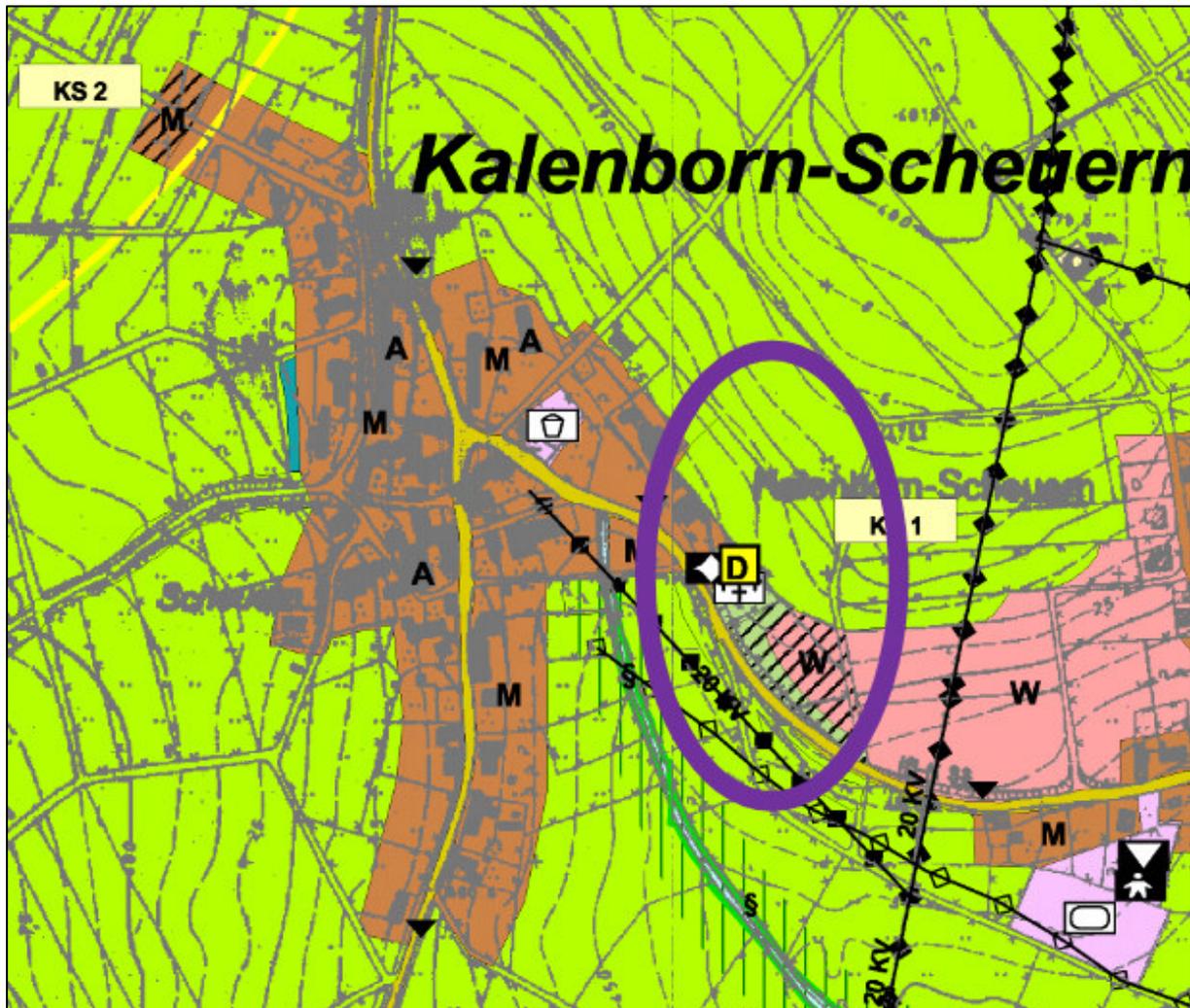


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Gerolstein

#### 4 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICH RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN

Merkmal	Erläuterungen
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kalenborn. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wachsen die beiden Ortsteile Kalenborn und Scheuern zusammen und der bisherige Lückenschluss wird „überwunden“. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ durch die nördliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Scheuern, Flur 3, Nr. 16/6 (= „Unter der Held II“),</li> <li>▪ südlich durch die Hauptstraße (= Kreisstraße K 33),</li> <li>▪ östlich durch das bereits umgesetzte Baugebiet „Unter der Held“ und</li> </ul>

Merkmal	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ westlich durch die angrenzende Parzelle Gemarkung Scheuern, Flur 3, Nr. 19 (= Grundstück der denkmalgeschützten Kirche St. Laurentius und St. Matthias).</li> </ul>
Nutzung	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen unterliegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland.</p> <p>Gemäß LANIS Rheinland-Pfalz handelt es sich nicht um eine pauschal geschützte Grünfläche i.S. des § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG.</p> <p>Die nördlich an die Potenzialfläche angrenzenden Flächen dienen ebenso der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau und Grünland) wie die südlich gelegenen Flächen, die durch die Kreisstraße K 33 vom Plangebiet getrennt sind.</p> <p>Östlich grenzt das bereits erwähnte Wohngebiet an, das über die beiden Bebauungspläne „Unter der Held“ und „Unter der Held II“ planungsrechtlich abgesichert ist. Das Baugebiet ist gemäß der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung überwiegend durch das Wohnen geprägt.</p> <p>Westlich des Plangebiets liegt die denkmalgeschützte Kirche St. Laurentius und St. Matthias. Aufgrund ihres Status als Kulturdenkmal sowie die prägende Wirkung des Gebäudes bedarf es zur Gewährleistung eines Umgebungsschutzes i.S. des Denkmalsgesetzes Rheinland-Pfalz der Einhaltung eines Abstandes der heranrückenden Wohnbebauung bzw. die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Pufferzone.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Plangebiets ist über das innerörtliche Erschließungsnetz sichergestellt. Das städtebauliche Konzept sieht eine Anbindung an die „Ringstraße“ vor. Die „Ringstraße“ hat eine direkte Anbindung an die „Hauptstraße“ (K 33). Der Einmündungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.</p> <p>Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen an der K 33. Daher sind die Vorgaben des Landesstraßengesetzes zu berücksichtigen. Dies betrifft die Einhaltung der Bauverbotszone zur Kreisstraße K 33 gemäß § 22 LStrG. Dieser beträgt 15 m und wird ab dem äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße gemessen. Ferner ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass von den künftigen privaten Baugrundstücken keine Ein- und Ausfahrten direkt an die Kreisstraße zulässig sind. Bei einer direkten Anbindung des Plangebiets an die Kreisstraße wäre die Forderung des Straßenbaulastträgers nach Errichtung einer Linksabbiegespur zu erwarten. Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Anbindungsmöglichkeit über das innerörtliche Straßennetz steht diese Anbindungsalternative insbesondere unter Berücksichtigung des § 1 (6) Nr. 2 BauGB (= kostengünstiges Bauen) nicht im Planungsinteresse der Ortsgemeinde.</p> <p>Gemäß der Verkehrsstärkenkarte Rheinland-Pfalz 2015 des Landesbetriebs Mobilität weist die Kreisstraße K 33 eine tägliche Verkehrsbelastung von rund 932 Kfz auf.</p>

Topographie	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ abfallendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 12% und</li><li>▪ in Ost-West-Richtung ansteigendes Gelände um ca. 5%.</li></ul> <p>Insgesamt weist die Topographie noch vertretbare Voraussetzungen für die angedachte Ausweisung einer Wohnbaufläche auf.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Zurzeit sind keine für die geplanten Siedlungsflächen ausreichend dimensionierten Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden.</p> <p>Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Ortsnetz sollen im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden und Versorgungsträger geprüft werden.</p>
Planungsrecht	<p>Die Fläche ist aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.</p>

---

## 5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 5.1 Allgemeiner Hinweis

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die Festsetzungen der geltenden 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter der Held II“.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit greift der vorliegende Bebauungsplan die anzutreffende Nutzungsart in den angrenzenden Gebieten auf.

Gemäß der Zweckbestimmung dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht nach § 4 (2) BauNVO neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen. Somit kann grundsätzlich dem Planungsziel nach Umsetzung eines ländlichen Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die einzelnen Anlagen und Einrichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus den ortsspezifischen Gegebenheiten wie etwa die Lage des Plangebiets und die überwiegend durch das Wohnen geprägte Umgebungsbebauung.

Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für ausnahmsweise zulässig deklarierten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dagegen unzulässig.

Diese haben keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion.

Außerdem fügen sie sich hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein. Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, mögliche Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen. Auch würde insbesondere eine Tankstelle einen unmittelbaren Zugang zur Kreisstraße beanspruchen, da nur auf diese Weise eine kundenorientierte und attraktive Anbindung möglich wäre. Die plangebietspezifischen Rahmenbedingungen bieten insgesamt keine geeigneten Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung der vorgenannten Anlagen und Einrichtungen, so dass der Ausschluss dieser Anlagen und Einrichtungen erfolgt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung. Ebenso dienen – wie bereits erwähnt - die planungsrechtlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Bebauungsplans „Unter der Held II“ als „Maßstab“ für die Festsetzungen. Das Ziel der Ortsgemeinde zum „Erscheinungsbild“ der neu hinzukommenden Bebauung ist die Fortführung der bereits eingeleiteten vorhandenen Gebäude.

### 5.2.1 Geschoß- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Hierzu gibt der § 17 BauNVO höchstzulässige Orientierungswerte vor. Für ein Allgemeines Wohngebiet ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt. In Ergänzung hierzu tritt die Regelung des § 19 (4) BauNVO. Diese räumt für untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen eine Überschreitung bis zu höchstens 0,6 ein.

Unter Berücksichtigung des Optimierungsgebots des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, setzt der vorliegende Bebauungsplan eine reduzierte GRZ von 0,3 fest. Gemäß der uneingeschränkt geltenden Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO ist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,45 möglich.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich.

Die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung des geltenden Höchstwerts i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO soll dem angestrebten Charakter eines ländlichen Wohngebiets Rechnung tragen. Dies zeichnet sich dadurch aus, dass neben den Wohngebäuden oftmals untergeordnete Nebenanlagen (Gartenhaus, Unterstellmöglichkeit für Abfallbehälter u.ä.) auf dem Privatgrundstück angelegt werden.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird weiterhin durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen Rechnung getragen. Mit dieser Festsetzung kann die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt werden und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ermöglicht die Steuerung der Bebauungsdichte auf dem Grundstück. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Somit wird auch die in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässige GFZ von 0,8 unterschritten.

Die festgesetzte GFZ lässt i.V.m. den sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine funktions- und nutzergerechte Bebauung zu.

### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den topographischen Rahmenbedingungen notwendig.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer möglichst homogenen Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet. Dabei sollen sich die künftigen baulichen Anlagen auch in die Umgebungsbebauung einfügen und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Analog zu den Erläuterungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl orientiert sich auch die Höhenfestsetzung an den Vorgaben des Bebauungsplans „Unter der Held II“.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende anaufähige Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte, herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Die Höhenangabe der Straßengradiente erfolgt in der Straßenplanung. Diese Fachplanung wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erstellt, so dass eine der geltenden Rechtsprechung hinreichende Konkretisierung des unteren Maßbezugspunkt gewährleistet wird.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit  $Z = II$  festgesetzt. Diese Festsetzung unterstützt im Wesentlichen das Erscheinungsbild der bereits vorhandenen Bebauung.

## **5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.3.1 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Unter der Held II“. Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgelegt, wobei die Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt wird.

In der offenen Bauweise können grundsätzlich Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m entstehen. Das städtebauliche Konzept sowie die Tatsache, dass die Ortsgemeinde über die Bauflächen verfügt, lässt die Ausnutzbarkeit dieser zugestandenen Gebäudelänge jedoch nicht erwarten. Die dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegenden Grundstücksvorschlägen weisen keine Bieten auf, die eine Einzelbebauung bis zu einer Länge von 50 m ermöglichen.

Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind in der offenen Bauweise einzuhalten. In Verbindung mit der Zulässigkeit von nur Einzel- und Doppelhäusern kann die das Ortsbild prägende aufgelockerte Bebauung fortgeführt werden. Eine verdichtete Bebauung mit einem urbanen Charakter in Form von Hausgruppen ist unzulässig. Hausgruppen würden in der Umgebung als Fremdkörper wirken und sich nicht einfügen.

### **5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den künftigen Baugrundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Hauptgebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.4 erläuterten Regelungen getroffen.

## **5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Lediglich für die Unterbringung im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze) wird eine einschränkende Regelung getroffen. In diesem Grundstücksteil sind diese Anlagen und Einrichtungen nur unter Wahrung eines Mindestabstandes von 1 m zur Straßengrenze zulässig.

Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten. Dieser Abstand wird von der angrenzenden Straßenbegrenzung gemessen. Mit der Freihaltung eines Stauraumes zur öffentlichen Straße kann beispielsweise beim Be- und Entladen das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die bereits o.a. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

## 5.5 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Die im Bebauungsplangebiet festgesetzte Verkehrsfläche bindet an die „Ringstraße“ an und verlängert diese in westliche Richtung. Die Planstraße ist als Stichstraße konzipiert.

Unter Berücksichtigung der gebietsspezifischen Rahmenbedingungen wird die Planstraße im nördlichen Teil nur als einseitig erschlossene Straße ausgebildet.

Eine Führung der Planstraße, die zu einer beidseitigen Bebauung ist in diesem Teilgebiet führt, ist wegen der fehlenden Breite der Parzelle Nr. 16/6 nicht möglich. Diese Parzelle hat eine Breite von knapp 49 m. Hiervon ist ein Flächenteil mit einer Breite von 10 m als Grünfläche zum Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Kirche St. Laurentius und St. Matthias bereitzustellen. Nach Abzug der notwendigen Breite der Erschließungsstraße von 6 m sowie der notwendigen Fläche für eine Wendeanlage verbleibt eine Grundstücksbreite von ca. 33 m für die wohnbauliche Nutzung. Eine beidseitige Erschließung würde zu Tiefen von ca. 16,5 m je Grundstück führen. Die Grundstücke würden mit der längsten Seite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, was insgesamt zu unattraktiven Grundstücken führen würde.

Vor diesem Hintergrund wird die Planstraße in diesem Teilgebiet an die nördliche Geltungsbereichsgrenze verschoben, so dass sogenannte „stehende“ Grundstücke mit Herausbildung der schmalsten Grundstücksseite entlang der Straßen entstehen. Somit kann die Bebauung im vorderen, zur Straße liegendem Grundstücksteil untergebracht werden. Hieran schließen die, durch die Bebauung abgeschirmten privaten Freiflächen an, was die Einsehbarkeit von der Straße verringert.

Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die dem Wendeanlagentyp Bild 59 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 entspricht. Diese Wendeanlage ermöglicht einem 3-achsigen Müllfahrzeug bis 10 m Länge ein problemloses Wenden.

Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite ist mit 6 m festgesetzt. Diese Straßenbreite reicht für die Unterbringung der anfallenden Nutzeransprüche des Fahrverkehrs sowie des ruhenden Verkehrs aus. Sie ermöglicht dem in einem Allgemeinen Wohngebiet maßgeblichen Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw ein problemloses Befahren. Auch genügt diese Breite den Ansprüchen für eine Befahrbarkeit der Fahrzeuge der Abfallentsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge.

Neben einer ausreichend dimensionierten Fahrbahn können im Straßenraum auch öffentliche Parkflächen für den anfallenden Besucherverkehr zur Verfügung gestellt werden. Die abschließende Gestaltung des Straßenraumes obliegt im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Straßenplanung.

In die künftig bebaubaren Flächen wird eine Teilfläche der Wirtschaftswegeparzelle Gemarkung Kalenborn, Flur 11, Nr. 25/1 einbezogen. Diese dient bisher der Erschließung der im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und mündet unmittelbar in die Kreisstraße K 33.

Der Bebauungsplan schafft jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung dieser Wegebeziehung. Die festgesetzte Verkehrsfläche, die zur Erschließung aller im Plangrundstück gelegenen Grundstücke eine „abknickende“ Straßenführung aufweist, erfasst eine Teilfläche der vorgenannten Wegefläche. Somit kann eine Anbindung des Wirtschaftswegs an die innergebietliche Planstraße erfolgen. Der Wirtschaftsweg verläuft in Form einer Schleifenstraße entlang des nördlichen und westlichen Siedlungsrandes und mündet in die Erschließungsstraße „Zur Held“. Diese durch den Innerortsbereich von Kalenborn führende Straße liegt in einer Entfernung von ca. 240 m östlich zum Bebauungsplangebiet. Eine Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen über die Wegeparzelle Nr. 25/1 ist weiterhin gewährleistet.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan bewirkt lediglich die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen. Diese Festsetzung ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Mit der getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung i.S. des § 30 (1) BauGB für die im Plangebiet gelegenen Flächen ermöglicht.

In Kapitel 4 wurde zum Punkt „Erschließung“ auf das Verbot nach Anlage von Grundstücksein- und -ausfahrten nach Landesstraßengesetz aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen hingewiesen. Im Bebauungsplan wird zur „Unterstützung“ und Klarstellung dieser fachgesetzlich ohnehin geltenden Regelung ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht 4 Baugrundstücke vor. Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

- Zahl der Baugrundstücke = 12
- Annahme höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude = 2
- Wohneinheiten „neu“ = 24
- Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit = 2,2
- Einwohner „neu“ = 53
- Anzahl der Pkw je Einwohner in Kalenborn-Scheuern  
(gemäß Statistischem Landesamt RLP (01.01.2020)  
148 Pkw/ 390 Einwohner = 0,38 Pkw/ EW
- Verkehrsaufkommen = 53 EW \* 0,38 Pkw/ EW = 20 Pkw

Unterstellt man 4 Fahrzeugbewegungen pro Tag, ergeben sich ca. 80 Fahrzeugbewegungen.

Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehrverkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017- 4C 2760/16N.).

Auswirkungen durch den hinzukommenden Anliegerverkehr sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch für mögliche Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm.

## 5.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind an verschiedenen Stellen öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Zweckbestimmung dieser Grünflächen ist mit „Gebietsgrün“ angegeben.

Diese sollen in erster Linie eine innere Durchgrünung des Plangebiets und somit der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild unterstützen..

Eine darüberhinausgehende Funktion übernimmt die entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks Gemarkung Scheuern, Nr. 19 vorgesehene Grünfläche. Diese dient als Abstandsgrün zur angrenzenden denkmalgeschützten Kirche St. Laurentius und St. Matthias. Auf diese Weise soll ein unmittelbares Heranrücken der Wohnbebauung an die Kirche unterbunden werden. Mit der Grünfläche soll dem Umgebungsschutz des Denkmals Rechnung getragen werden und die prägende Stellung bzw. das Alleinstellungsmerkmal der Kirche zwischen den Ortsteilen Kalenborn und Scheuern Rechnung getragen werden.

Innerhalb der Grünfläche (siehe Planeinschrieb „M1“) sind in einem Abstand von höchstens 15 m einheimische Laubbäume II. Ordnung oder Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Unterwuchs ist als extensiv zu pflegende Wiese zu entwickeln werden. Die Fläche ist zweimal/Jahr zu mähen oder zu beweiden. Die erste Mahd erfolgt ab dem 15. Juli eines jeden Jahres, die zweite Mahd ab Mitte September.

In den Grünflächen „M2“ und „M3“ sind ebenfalls einheimische Laubbäume II. Ordnung oder Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese können zusätzlich als Kommunikationsfläche genutzt werden. Auf diese Weise leisten diese Fläche an der „Nahtstelle“ zwischen „Alt-„ und „Neubebauung“ einen Beitrag für die soziale Integration in das Dorfleben.

## 5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 5.7.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

Private Verkehrsflächen wie offene Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Die Formulierung als Soll-Vorschrift bedeutet, dass diese Festsetzung grundsätzlich umzusetzen ist. Jedoch soll sie in begründeten Einzelfällen der zuständigen Genehmigungsbehörde

im Rahmen der Ausübung des Ermessensspielraumes eine Abweichung hiervon ermöglichen, beispielsweise bei der Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit.

### **5.7.2 Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken**

Zum Umgang mit den auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswasser sieht der vorliegende Bebauungsplan in Anlehnung an die Vorgaben aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan eine dezentrale Beseitigung vor.

Hierzu ist das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen), das nicht als Brauchwasser genutzt wird, in dezentralen Mulden, Gräben, Teichanlagen bzw. Kleingewässern breitflächig zu versickern bzw. zurückzuhalten. Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche gegeben. Überschüssiges Wasser soll mittels offener Gräben in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Mit dieser Festsetzung soll den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes entsprochen werden und eine Einleitung in die Kanalisation unterbunden werden.

Im weiteren Aufstellungsverfahren ist unter Einbindung der zuständigen Fachbehörden (SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft und Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Gerolstein) die abschließende Klärung der Methode der Niederschlagswasserbeseitigung herbeizuführen.

### **5.7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grün- und Freifläche auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück.

Zugleich soll der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden.

Gleichzeitig wird aus stadttökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Mit der Bereitstellung des begrüneten Flächenanteils wird das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln auf dem jeweiligen Baugrundstück minimiert.

Zeitpunkt der Herstellung dieser Maßnahme ist ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück.

### **5.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i. S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB wurden bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dies betrifft die unmittelbar entlang der Kreisstraße K 33 liegenden Wohnbaugrundstücke.

Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen werden für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und gelten für die zwischen der Planstraße A und der Kreisstraße K 33 geplanten Baugrundstücke. Mit diesen Maßnahmen kann ein hinreichender Schutz für die Innenwohnbereiche gewährleistet werden.

---

## **6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen jedoch eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind daher lediglich Regelungen zur Dachgestaltung sowie zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken aufgenommen worden.

Die getroffene Gestaltungsfestsetzung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzung insbesondere ein dauerhaftes Strukturmerkmal des Wohngebietes festgelegt werden soll. Es handelt sich hierbei um eine solche Maßnahme, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert wird.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Auf der Grundlage des § 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohnung

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, frühzeitig im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

---

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 7.1 Wasserversorgung

Weitergehende Einzelheiten zur Wasserversorgung sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

### 7.2 Abwasserbeseitigung

#### Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden.

#### Niederschlagswasser

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.7.2 dieser Begründung verwiesen.

Die abschließende Klärung zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Stellen (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Gerolstein) herbeizuführen.

Im Rahmen der Konzeptausarbeitung sind i.S. einer vorsorgenden Planung auch mögliche Auswirkungen von Starkregen zu berücksichtigen.

### 7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

---

## 8 BODENORDNUNG

---

Die Ortsgemeinde strebt die Verfügbarkeit der im Plangebiet gelegenen Flächen an.

Sofern diese gemeindliche Planungsabsicht umgesetzt werden sollte, wäre ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB nicht notwendig.

---

## 9 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsfläche (Ober der Kirche)	1.442 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	7.736 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.797 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>10.975 m<sup>2</sup></b>