

Bebauungsplan "Hinter Lenz" der Ortsgemeinde Winterspelt

Begründung Teil 1 – Städtebaulicher Teil



**Stand der
Planunterlagen**

Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 03.12.2025
zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB

Änderungen gegenüber der vorherigen Planfassung sind wie folgt dargestellt:

blaue Schrift = Ergänzung, rote Schrift = Herausnahme

Bearbeitung

Plan-Lenz GmbH
Hahnplatz 23, 54595 Prüm



Inhalt

1	Anlass und Planungsvorhaben	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesentwicklung	5
3.2	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	5
3.3	Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	7
4	Auswirkung der Planung auf Siedlung und Infrastruktur	9
5	Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit	9
6	Städtebauliche Konzeption	10
7	Planinhalt und rechtliche Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Baugrenzen	13
7.4	Höhe der baulichen Anlagen	13
7.5	Höhenlage der baulichen Anlagen	14
7.6	Bauweise	14
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften	14
7.8	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	16
7.9	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	16
7.10	Umweltbezogene Hinweise	17
8	Umsetzung	18
8.1	Bodenordnung / Besitzverhältnisse	18
8.2	Technische Infrastruktur	18
8.3	Flächenbilanzierung und Kosten	19
9	Bebauungsplanung	20
9.1	Bestandteile des Bebauungsplanes	20
9.2	Bearbeitung	20
9.3	Planverfahren	20
10	Zusammenfassung	21

1 Anlass und Planungsvorhaben

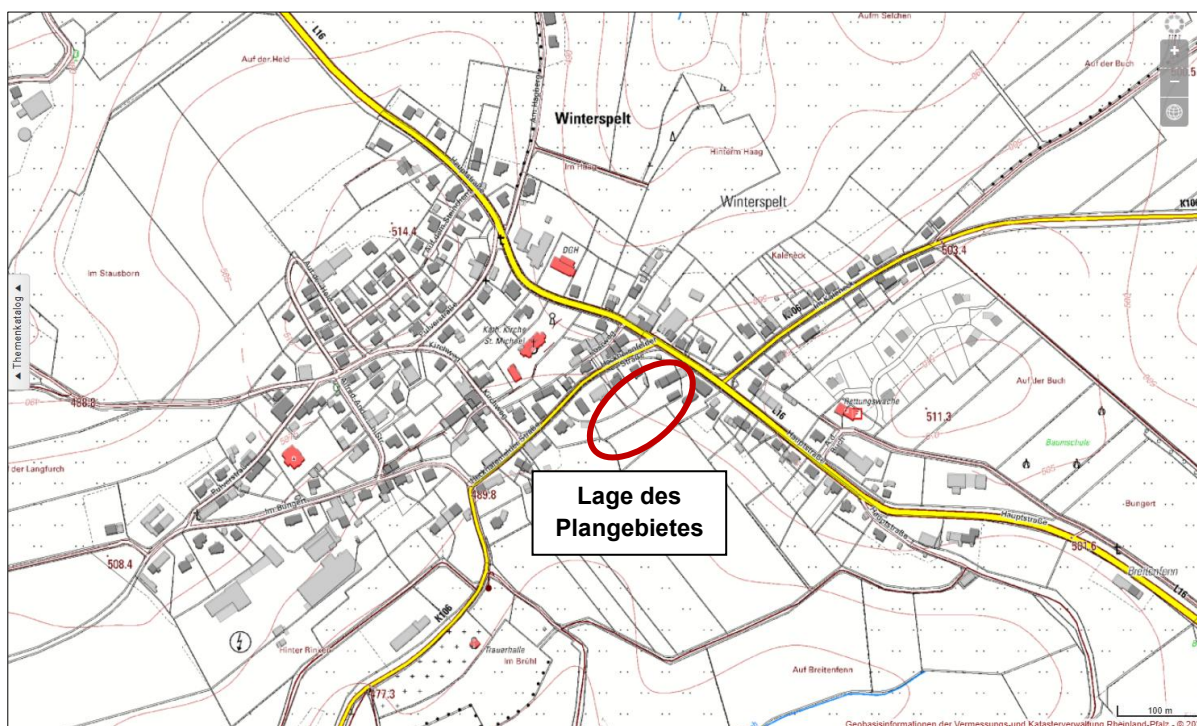
Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist der Gewerbebetrieb eines Holzhandels mit Lohn- und Rückarbeiten ansässig, dessen Lagerflächen für Holz und Maschinen sich hinter dem eigen genutzten Wohngebäude in Richtung Süden erstrecken.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen soll im Plangebiet eine Lagerhalle für die Unterbringung von Fahrzeugen und forstwirtschaftlichen Geräten (Größe der Halle ca. 18 m x 30 m) errichtet werden. Im Zuge der Neuerrichtung wird der hier vorhandene Schuppen / Unterstand (auf Flurstück 60, Flur 15) abgebrochen. Diese Fläche wird aber weiterhin als Lager- und Rangierfläche genutzt.

Die Ortsgemeinde Winterspelt hat bereits im Jahr 2023 im Rahmen einer Voranfrage ihre grundsätzliche Zustimmung zum Bauvorhaben und für die erforderliche Schaffung von Baurecht auf der Fläche gegeben.

Für die baurechtliche Sicherung des Planungsvorhabens ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Die folgende Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes in der Gemarkung Winterspelt.



Auszug aus der topografischen Karte für den Bereich der Ortslage Winterspelt mit (ungefährer) Lage des Plangebietes

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der „Hauptstraße“ und der „Heckhalenfelder Straße“ am südlichen Rand der Ortslage Winterspelt im Bereich „Hinter Lenz“ (Flurname).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 59/3 und 60 der Flur 15, Gemarkung Winterspelt mit einer Flächengröße von ca. 6.500 m² / 0,65 ha.

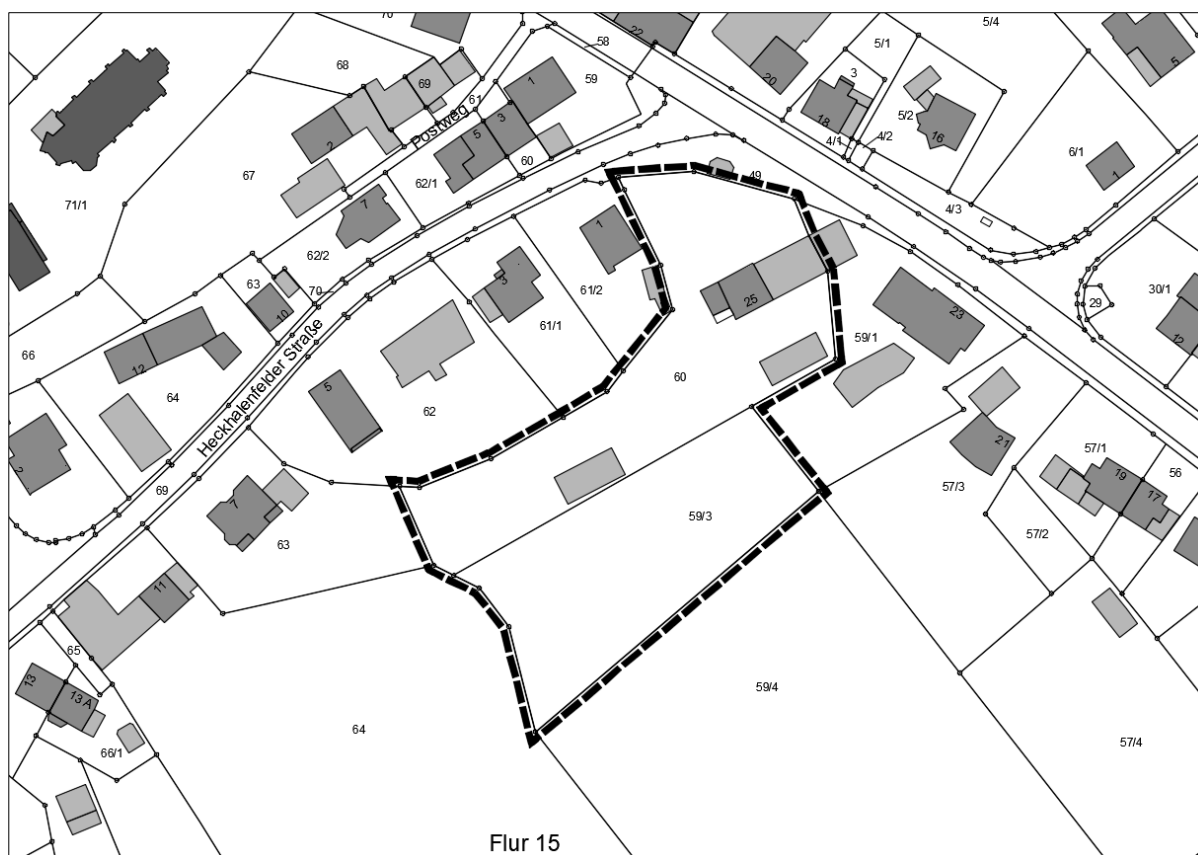
Das Flurstück 59/3 wird heute landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auf Flurstück 60 befinden sich das Wohnhaus des Investors sowie Nebengebäude (tlw. aus ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung), die überwiegend gewerblich als Lagergebäude genutzt werden.

Die Flächen werden über die K 106 / „Heckhalenfelder Straße“ (Hausnr. 1a) erschlossen.

Die unbebauten Flächen des Flurstücks 60 werden im Bereich zwischen Wohngebäude und „Heckhalenfelder Straße“ private Grünflächen (Rasenfläche) genutzt, die rückwärtigen Grundstücksflächen dienen heute überwiegend als Lagerflächen für den Gewerbebetrieb.

Die Flächen erstrecken sich auf einer Höhe von etwa 492,5 m ü. NN am südwestlichen Plangebietsrand bis etwa 500 m ü. NN an der Zufahrt zur „Heckhalenfelder Straße“ bzw. 502,5 m am östlichen Rand des Plangebietes.

An das Plangebiet grenzt im Osten und Nordwesten die vorhandene Bebauung der Straßenzüge „Hauptstraße“ und „Heckhalenfelder Straße“, im Südosten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Lage des Plangebietes im Bereich
„Hauptstraße“ / „Heckhalenfelder Straße“ in der Ortslage Winterspelt

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,65 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	ca. 0,55 ha
Private Grünflächen	ca. 0,10 ha
<hr/>	
Gesamtflächen im Plangebiet	ca. 0,65 ha

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesentwicklung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV liegt der gesamte Bereich der Gemarkung Winterspelt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Die Flächen des Plangebietes liegen nicht in landesweit bedeutsamen Bereichen für Land- und Forstwirtschaft oder sonstigen im LEP IV definierten Bereichen.

Berücksichtigung der Belange von Erholung und Tourismus in der Planung:

Die Planung wirkt sich insgesamt kaum auf die Belange von Erholung und Tourismus aus. Mit der vorliegenden Planung sollen die Betriebsflächen des im Plangebiet ansässigen, nicht störenden Gewerbebetriebes durch die Ausweisung eines Mischgebietes gesichert werden. Vorgesehen ist hier auch die Errichtung einer Lagerhalle zur Unterbringung von Fahrzeugen und forstwirtschaftlichen Geräten (Größe der Halle ca. 18 m x 30 m, Gesamthöhe max. 10 m). Im Zuge der Neuerrichtung wird ein vorhandener Schuppen / Unterstand (auf Flurstück 60, Flur 15) abgebrochen.

Durch die bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude im Plangebiet wird das Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig verändert. Im Bebauungsplan wird die Einbindung neuer baulicher Anlagen in die umgebende Landschaft durch die Festsetzung von „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen.

Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung Winterspelt werden gewahrt (vgl. LEP IV, Kapitel Freiraum, Erläuterungen zu G 85 und G 86, S. 108).

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier 1985 (RROP 85/95)

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier von 1985 sind die Flächen des Plangebietes als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Der Ortsgemeinde Winterspelt sind im RROP 85/95 die besonderen Gemeindefunktionen „Landwirtschaft“ und „Erholung“ zugewiesen.

Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier 2024 (RROPneu Entwurf/2024)

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans mit Stand 2024 sind die Flächen des Flurstücks 60 der Flur 15, Gemarkung Winterspelt, als Siedlungsflächen dargestellt. Für das südlich angrenzende Flurstück 59/3 der Flur 15 sind keine besonderen Zuweisungen getroffen. Im Entwurf des RROP von 2024 werden der Ortsgemeinde Winterspelt die besonderen Gemeindefunktionen „Freizeit / Erholung“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ zugewiesen.

Berücksichtigung der Belange „Freizeit / Erholung“ in der Planung:

Im Rahmen der besonderen Funktion „Freizeit / Erholung“ soll u.a. die landschaftliche Attraktivität im Umfeld der Gemeinden erhalten werden (vgl. Entwurf ROPneuE 2014, Erläuterung zu G 44, S. 33).

Der besonderen Funktion „Freizeit / Erholung“ wird insbesondere mit der Einbindung neuer Baukörper durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern am Rand des Plangebietes Rechnung getragen (vgl. Berücksichtigung der Belange Erholung und Tourismus aus LEP IV).

Berücksichtigung der Belange „Gewerbe“ in der Planung:

Die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ hat die Ortsgemeinde Winterspelt vorrangig zur gemeinsamen Ausweisung eines Gewerbegebietes an der A 60 gemeinsam mit Bleialf / Großlangenfeld / Habscheid erhalten.

Die Ortsgemeinde Winterspelt kann aktuell keine Gewerbeflächen anbieten, die für die Umsetzung der Planung in Frage kämen. Im Plangebiet wird die Sicherung eines bereits ansässigen nicht störenden Gewerbebetriebes und der baulichen Erweiterung (Lagerhalle) angestrebt.

Berücksichtigung der Belange „Landwirtschaft“ in der Planung:

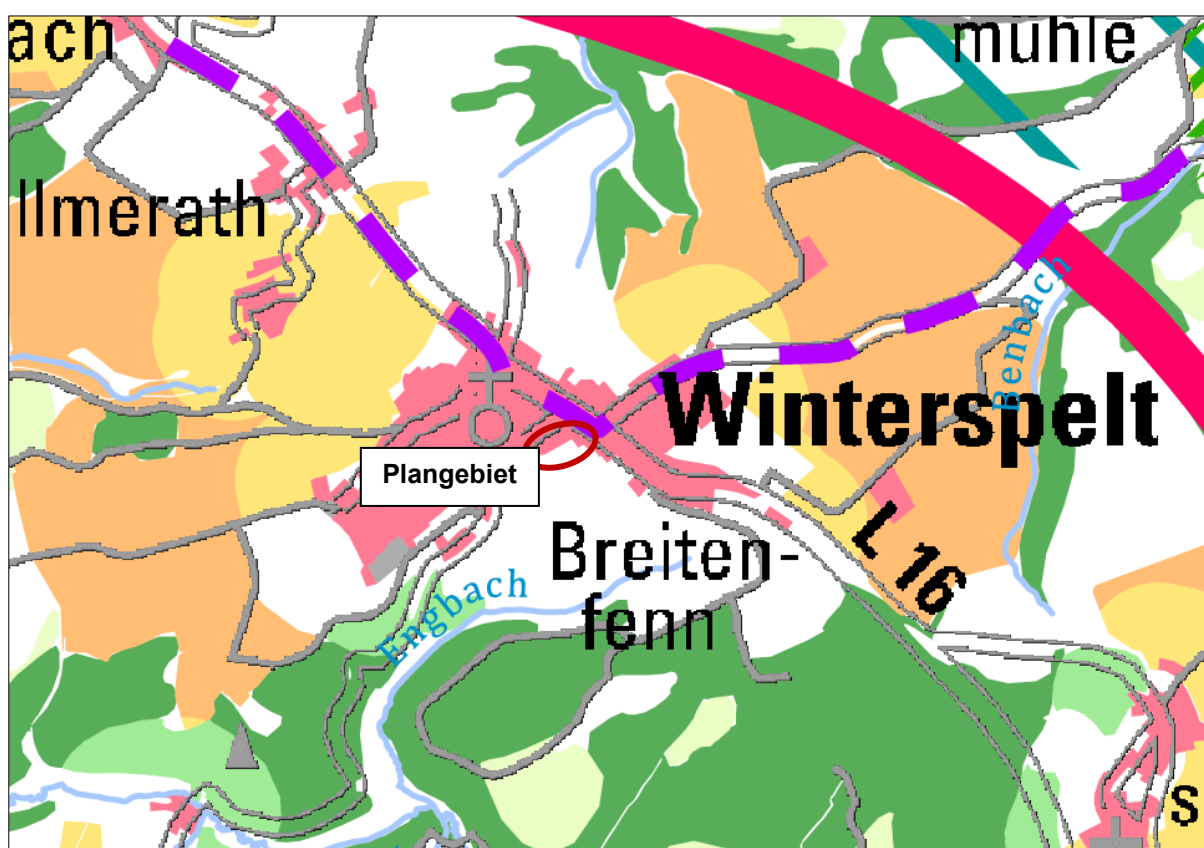
Das Flurstück 59/3 wird heute intensiv als Ackerfläche genutzt. Durch die Planung werden ca. 2.800 m² Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Ziel 42 im Entwurf des ROP besagt, dass die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft „*die Verpflichtung (haben), im Rahmen ihrer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Planungen und Maßnahmen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beizutragen und ihnen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherzustellen.*“ (Auszug aus dem Entwurf zum ROP 2014 – ROPneuE, S. 31)

Es handelt sich hier weder um hofnahe Flächen noch schränkt die Überplanung der Fläche einen landwirtschaftlichen Betrieb im Bestand oder einer Entwicklungsmöglichkeit ein. Der Erwerb erfolgte mit Zustimmung des Landwirtes, der die Fläche bisher bewirtschaftet hat.

Die Bewirtschaftung der Flächen außerhalb des Plangebietes wird nicht beeinträchtigt, auch die Zuwegung zu diesen Flächen ist weiterhin gegeben.

Ein Konflikt mit den Interessen der Landwirtschaft wird daher nicht gesehen.



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (ROPneuEntwurf/2024) im Bereich Winterspelt mit Lage des Plangebietes

3.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Winterspelt sind die überplanten Flächen des Bereiches „Hinter Lenz“ teilweise als Siedlungsflächen und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ein Konflikt mit den Zielen der Flächennutzungsplanung entsteht durch die Erweiterung von Mischbauflächen in diesem Bereich nicht.

Nach Vorabstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm kann aufgrund der geringfügigen Flächenerweiterung auf eine Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie eine vorgeschaltete raumordnerische Prüfung verzichtet werden.

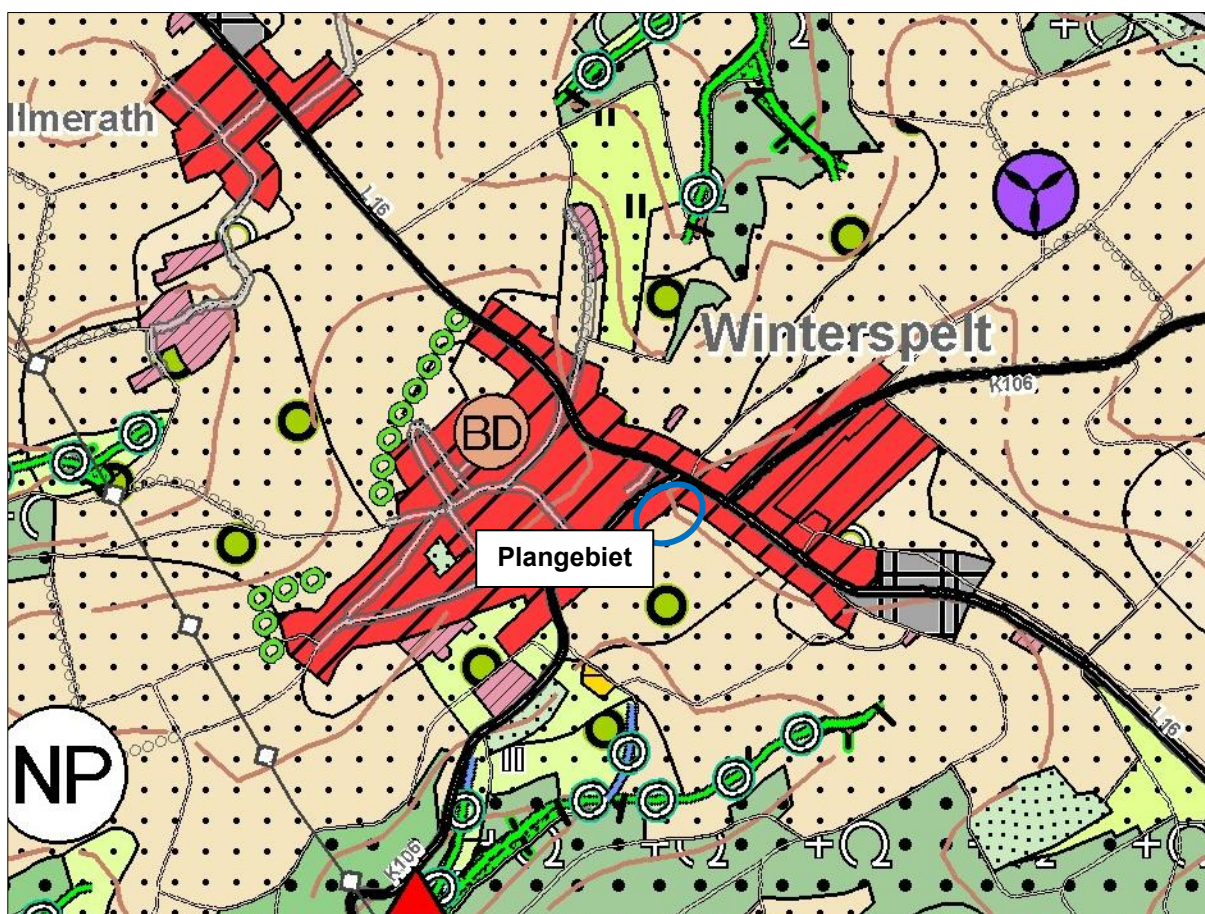
Die untere Landesplanungsbehörde teilte dazu am 05.06.2025 mit:

„Die Fläche ist weitgehend von den übergeordneten Planungen bereits als Siedlungsfläche oder vergleichbar ausgewiesen, jedoch nicht vollumfänglich vom FNP umfasst. Vor einer entsprechenden FNP-Anpassung sieht § 20 des Landesplanungsgesetzes grundsätzlich die Vorab-Durchführung einer landesplanerischen Stellungnahme als eigenständiges Verfahren vor. „Bei Bebauungsplänen, die keine Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung haben oder nur von untergeordneter Bedeutung für das Ortsbild sind, kann die zuständige Lan-

desplanungsbehörde jedoch eine verkürzte Stellungnahme in einem vereinfachten Verfahren abgeben.“

Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht und auf ein vorgelagertes Verfahren verzichtet werden. Eine verkürzte Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde soll im Rahmen der regelmäßigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgegeben werden.

Der Einbezug der Flächen in den Siedlungsbereich kann im Rahmen der Berichtigung und Anpassung in einer der nächsten Teilfortschreibungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der Ortslage Winterspelt und der Lage des Plangebietes

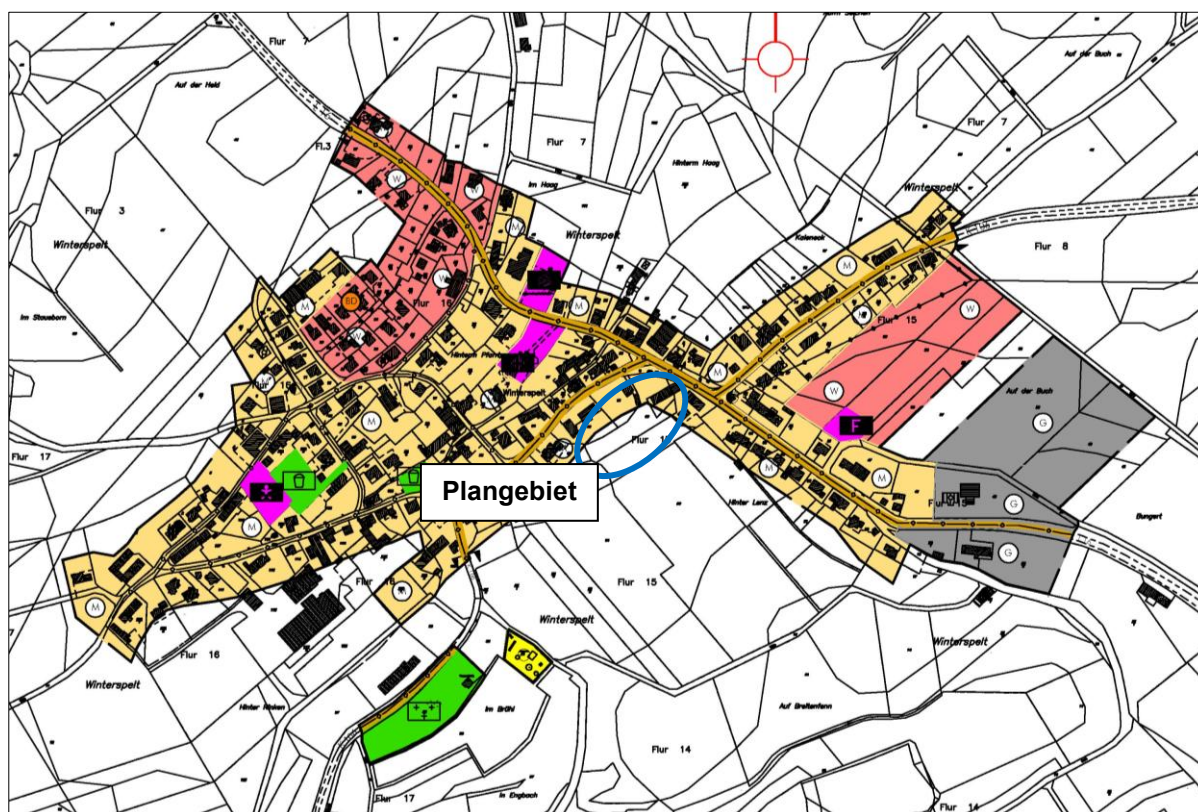
4 Auswirkung der Planung auf Siedlung und Infrastruktur

Die Auswirkungen der Planung auf die Siedlung und das Landschaftsbild sind insgesamt als gering einzustufen. Die Erweiterung der bereits vorhandenen Lagerflächen und gewerblich genutzten Nebengebäuden erfolgt im rückwärtigen Bereich zwischen „Hauptstraße“ und Heckhalenfelder Straße“, die von beiden Straßenzügen aus kaum einsehbar sind. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Ost- und Südostrand des Plangebietes werden die baulichen Anlagen zur freien Landschaft hin eingebunden, sodass auch die Fernsicht auf Lagerflächen und Gebäude (Lagerhalle) im Plangebiet minimiert wird.

5 Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit

Im Plangebiet ansässig ist seit vielen Jahren ein Gewerbebetrieb für Holzhandel, Lohn- und Rückarbeiten mit derzeit drei Beschäftigten. Die gewerblich genutzten Teilflächen im Plangebiet dienen der Lagerung und Unterbringung von Holz sowie von forstwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen.

Die Flächen des Plangebietes werden mit Blick und Rücksicht auf die umgebenden Nutzungen als Mischgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Winterspelt sind die umgebenden Siedlungsflächen ebenfalls als Mischbauflächen dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Ortslage Winterspelt mit Lage des Plangebietes

Im Mischgebiet wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet, indem hier grundsätzlich nur *nicht störende Gewerbebetriebe* zulässig sind.

Die vorgesehene Nutzung im Plangebiet durch den ansässigen Betrieb stellt ein *nicht störendes Gewerbe* dar. Auch für etwaige zukünftige andere Nutzungen sind die Anforderungen eines Mischgebietes einzuhalten.

In der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm zur sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind nach Nr. 6.1 folgende Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten genannt:

tags	60 dB(A)	von 6.00 – 22.00 Uhr
nachts	45 dB(A)	von 22.00 – 06.00 Uhr.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Für die vorgesehene Nutzung ist kein immissionsrechtliches Lärmgutachten erforderlich, da es sich hier nicht um ein produzierendes Gewerbe handelt. Lärmtechnisch werden daher nur die An- und Abfahrten zum Betriebsgebäude relevant. Diese beschränken sich auf die im Betrieb Beschäftigten, Kundenverkehr ist hier nicht zu erwarten.

Es gibt im Plangebiet selbst sowie an das Gebiet angrenzend keine potenziellen Immissionsquellen, die Auswirkungen auf die Bebauungsplanung haben. Es wird insgesamt von einer immissionsschutzrechtlich verträglichen Situation ausgegangen.

6 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll ein bereits seit vielen Jahren ansässiger Gewerbebetrieb und die Errichtung einer Lagerhalle baurechtlich gesichert werden. Da die Genehmigung der neuen Lagerhalle nicht über das Verfahren einer Ergänzungssatzung bzw. Erweiterung der für die Ortslage geltende Klarstellungssatzung in Aussicht gestellt werden konnte, muss für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude (umgenutzter früherer landwirtschaftlicher Gebäudekomplex) sowie ein Unterstand (zur Lagerung von Geräten etc.).

Die Lagerflächen des Gewerbebetriebes befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier steht außerdem eine weitere Lagerhalle, die im Zuge der Errichtung der geplanten neuen Halle abgebrochen werden wird. Auch die neue Halle wird nur der Lagerung von Holz sowie forstwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen dienen.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden insgesamt weiterhin als Lager- und Rangierflächen genutzt.

Da für das geplante Vorhaben (Größe der neuen Lagerhalle ca. 18 x 30 m) das Flurstück 60 der Flur 15, Gemarkung Winterspelt, nicht ausreicht, wurde das angrenzende Flurstück 59/3 durch den Investor erworben.

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen. Bei dem ansässigen Betrieb für Holzhandel, Lohn- und Rückarbeiten handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb, der mit der umgebenden Mischgebietenutzung vereinbar ist.

Im Mischgebiet ist eine maximale Bebauung und Versiegelung von 60% erlaubt (GRZ 0,6), eine Überschreitung gemäß § 19 BauNVO (für Garagen, Stellplätze, Zufahrten) wird nicht ausgeschlossen (darf aber 80% Gesamtversiegelung nicht überschreiten).

Um eine zu starke Veränderung des Urgeländes zu verhindern, wird die Höhenlage baulicher Anlagen im Plangebiet festgelegt. Im nördlichen Bereich muss die Höhenlage der Gebäude zwischen > 500,5 m ü. NN und < 503,5 m ü. NN liegen, im südlichen Bereich zwischen > 497,5 m und < 500,5 m ü. NN.

Für Wohngebäude werden Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 35-40° vorgeschrieben. Die Festlegung orientiert sich am vorhandenen Gebäude und entspricht auch den Empfehlungen aus der Dorferneuerung für eine eifeltypische Bebauung.

Gewerbebauten sind mit geneigten Dächern und Dachneigungen von 10-25° auszuführen.

Am Südrand des Plangebietes liegt eine Fernwärmeleitung, für die eine 5 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird, die von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden muss.

Wo dies aus betriebswirtschaftlichen Gründen möglich ist, werden die rückwärtigen Mischbauflächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern eingebunden, um die Einsehbarkeit der neuen Lagerhalle aus der Fernsicht bzw. von den Nachbarbebauung an der „Hauptstraße“ aus zu minimieren (Maßnahmenfläche A 1).

Am westlichen Rand des Plangebietes wird die private Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, wodurch hier keine Bepflanzung mit hohem Aufwuchs erfolgen kann (Maßnahmenfläche A 2).

Diese Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen.

Da der erforderliche Ausgleich für die neu entstehende Bodenversiegelung nicht innerhalb des Plangebietes vollständig erbracht werden kann, werden zusätzlich externe Maßnahmenflächen im Ihrental vorgesehen. Die detaillierte Beschreibung der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).



Auszug aus der Planzeichnung zum Bauungsplan

7 Planinhalt und rechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet dieses Bauungsplanes wird gemäß § 6 BauNVO ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen nach § 6 Absatz 2 BauNVO. Ausgeschlossen werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Im Plangebiet sollen die bereits vorhandenen Nutzungen Wohnen und Gewerbe baurechtlich gesichert werden sowie die Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen ermöglicht werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird maßgeblich über das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, welches den Rahmen für die Festsetzung der Bebauungsdichte vorgibt. Im Plangebiet werden hierfür die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO zugrunde gelegt.

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO (bis zu einer max. Versiegelung von 0,8) ist zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Die nichtüberbauten Flächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (z. B. Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen), als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen. Schotterflächen anstelle von Grünflächen sind nicht zulässig.

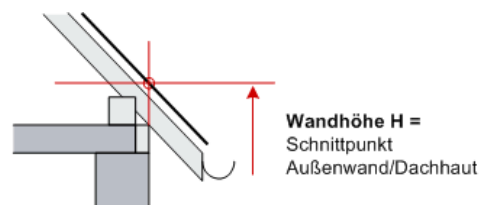
7.3 Baugrenzen

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster dargestellt. Außerhalb dieser Baufenster dürfen lediglich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z. B. Geräteschuppen, kleine Gartenhäuser o.ä.) gemäß § 14 BauNVO errichtet sowie Stellplätze und Zufahrten angelegt werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen und Carports.

7.4 Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die Traufhöhe sowie die Gesamthöhe der Baukörper begrenzt. Bei Wohngebäuden wird die max. Traufhöhe auf 7,00 m sowie die max. zulässige Gesamthöhe auf 11,50 m begrenzt. Bei gewerblich genutzten Gebäuden beträgt die max. Traufhöhe 5,50 m und die max. zulässige Gesamthöhe 10,00 m.

Bei den Traufhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.



Die zulässigen sichtbaren Trauf- und Gebäudehöhen dürfen auch an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten nicht überschritten werden.

7.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird durch Höhenkoten durch Höhenkoten in m ü. NN. für die Höhe der Erschließungsebene bzw. des Erdgeschosses ($E = OKFFB$ *Erschließungsebene*) auf der Planzeichnung angegeben. Dabei wird die Höhenlage in zwei Bereiche untergliedert. Es wird festgesetzt:

Für den Bereich 1, der an die Hauptstraße / Heckhalenfelder Straße angrenzt:

$$E > 500,5 \text{ m und } < 503,5 \text{ m ü. NN}$$

Für den Bereich 2, der die rückwärtigen Grundstücksflächen des Flurstücks 60 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 59/ 3 umfasst:

$$E > 497,5 \text{ m und } < 500,5 \text{ m ü. NN.}$$

Mit der Einteilung in zwei Bereiche soll eine zu starke Veränderung des Urgeländes durch Auf- und Abtragungen zur Errichtung baulicher Anlagen vermieden werden. Die Abgrenzung beider Bereiche untereinander wird in der Planzeichnung durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ / Kugelpunktlinie dargestellt.

7.6 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO eine „offene Bauweise“ festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Diese Festsetzungen zielen auf eine harmonische Einbindung der Gebäude und Freiflächen im Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild ab.

7.7.1 Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden geneigte Dächer vorgeschrieben.

Für Wohngebäude sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 35 - 40° zulässig. Dies entspricht sowohl dem vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet als auch den Dächern der umgebenden Bebauung.

Für gewerblich genutzte Gebäude sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 – 25° zulässig. Hier wird auf die funktionale Nutzung der Gebäude abgestellt.

Garagen sind entweder in der gleichen Dachform und Dachneigung des Wohngebäudes oder mit Flachdach zu errichten, die auch begrünt werden dürfen.

Aus ökologischen Aspekten ist eine Begrünung von Flachdächern zu empfehlen, diese wird aber nicht zwingend festgesetzt.

Für die Dacheindeckungen wird in der Textfestsetzung B 1 der Farbraum grau / anthrazit / schwarz / rotbraun vorgegeben. Die Eindeckungen dürfen nicht glänzen oder spiegeln, Bitumenrollbahnen und Wellplatten sind als Oberschicht ausgeschlossen.

Dachterrassen sind nicht zulässig, hingegen sind Dachverglasungen und Elemente zur Energiegewinnung erlaubt. Letztere dürfen nicht aufgeständert sein und müssen dem Dachverlauf folgen.

Diese Festlegungen dienen insbesondere einem harmonischen Siedlungs- und Ortsbild.

7.7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf ein auf dem betreffenden Grundstück vorhandenes Gewerbe zulässig.

Die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt insgesamt 3 m². Die Anlagen dürfen nicht blenden, zudem sind Leuchtreklamen unzulässig.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes im umgebenden Siedlungsbereich.

7.7.3 Außenanlagen

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Baufläche zulässig. Um die Geländeänderungen zu begrenzen, werden unter der Festsetzung 2.2.1 zur Höhenlage der baulichen Anlagen die Flächen des Plangebietes in zwei Bereiche eingeteilt. Hier wird jeweils eine Einschränkung der Höhenlage durch Vorgabe von Höhenkoten getroffen.

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig oder als freiwachsende bzw. geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,50 m. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Diese Festsetzungen dienen einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild im umgebenden Bereich.

7.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die in der der Planzeichnung dargestellte 5 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) dient dem einer Fernwärmeleitung am südöstlichen Plangebietsrand. Die Fläche ist dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist, um spätere Wartungsarbeiten an Leitungen auch mit schwerem Gerät zu ermöglichen.

7.9 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Für den durch Bebauung und Versiegelung vorgesehenen Bodeneingriff im Plangebiet sind geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ (Ausgleichsmaßnahme A 1) sind Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Bauflächen vorzunehmen. Es dürfen nur heimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden, die in der Festsetzung aufgeführt sind.

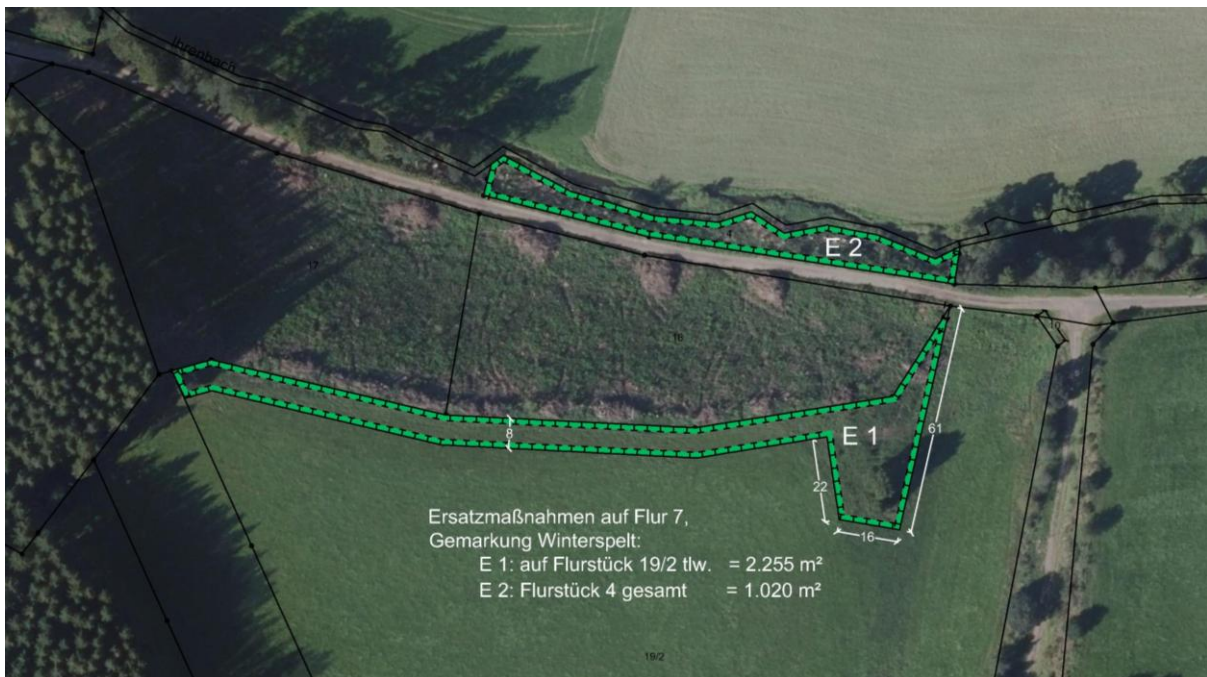
Innerhalb der Fläche A 2 werden gemäß Entwässerungskonzept (Anlage zum Bebauungsplan) Mulden-Rigolen-Systeme zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Hier sind keine Baumpflanzungen (tiefwurzelnde Bepflanzung) möglich. Es sind aber randlich um die Muldenflächen Bepflanzungen vorzunehmen, die die Verdunstung von Niederschlagswasser begünstigen.

Da die Kompensation des Bodeneingriffs innerhalb des Plangebietes nicht auskömmlich ist, müssen weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes als Ersatz umgesetzt werden.

Die in den Hinweisen unterhalb der Textfestsetzungen aufgeführten Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 beziehen sich auf Flächen innerhalb der Flur 7, Gemarkung Winterspelt im Bereich zwischen Ihren und der Heltenbacher Mühle (Flurstück 4 sowie 19/2 tlw.).

Auf Flurstück 19/2 tlw. (Maßnahme E 1) ist ein Waldsaum randlich zu einer Aufforstungsfläche zu entwickeln, das Flurstück 4 (Maßnahme E 2) ist insgesamt einer freien Gehölzsukzession ohne lenkende Eingriffe zu überlassen. Die Ersatzmaßnahmen sind durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Alle grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlich dargestellt und erläutert.



Lage der externen Maßnahmenflächen E1 und E 2 im Ihrental

7.10 Umweltbezogene Hinweise

Hier werden zunächst die externen Ausgleichsmaßnahmen E1 und E 2 sowie deren formalrechtliche Sicherung dargelegt.

Zudem werden Hinweise zum Umgang mit Boden und Baugrund und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aufgeführt, ebenso zu Bestimmungen des Denkmalschutzes, zur Landwirtschaft und zum Klimaschutz.

Diese Hinweise sind als fachrechtliche Vorgaben bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

8 Umsetzung

8.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz des Investors. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.2 Technische Infrastruktur

Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom sowie der Telekommunikation ist über die örtlichen Netze sichergestellt.

Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung von Schmutzwasser aus dem Plangebiet erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an den Kanal in der Heckhalenfelder Straße.

Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist eine private Rückhaltung vorzusehen, die im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan beschrieben ist (Anlage zum Bebauungsplan).

Vorgesehen ist ein kombiniertes Mulden-Rigolen-System mit zwei Mulden am Westrand des Plangebietes innerhalb der Fläche A 2 mit gedrosselter Ableitung des Überlaufs ~~und Anschluss an eine bestehende Drainageleitung~~ und **breitflächiger Versickerung** auf dem angrenzenden Flurstück 64 der Flur 15. Zur Erhöhung der Verdunstung können und sollen die Mulden randlich bepflanzt werden (Pflanzen mit hoher Transpirationsrate).

Für die **breitflächige Versickerung des Notüberlaufs auf einem Nachbargrundstück (nicht im Eigentum des Investors)** ist die Gewähr einer Grunddienstbarkeit durch den Eigentümer des Flurstücks 64 der Flur 15 erforderlich, die bereits durch den Eigentümer in Aussicht gestellt wurde. Die Eintragung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch erfolgt nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.

Löschwasser

Im Auftrag des Investors wurde durch die Kommunalen Netze Eifel eine Durchflussmessung zur Bestimmung der Löschwasserversorgung durchgeführt und folgendes Ergebnis mitgeteilt:

„Lt. DVGW Arbeitsblatt W 405 können alle Hydranten genutzt werden, die sich in einem Umkreis von 300 m zum Brandobjekt (unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit) befinden.

Hiernach befindet sich in dem genannten Umkreis des Objektes insgesamt 1 relevanter Hydrant. Die Lage des genannten Hydranten Standortes ist aus dem beigefügten Plan-ausschnitt zu ersehen. Die Leistung des Hydranten wurde mittels Durchflussmessung

gemessen. Das Ergebnis/se wurden rechnerisch nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 überprüft.

Hydrant H:789010: Löschwassermenge von 48 m³/h

Die genannten Löschwassermengen sind NICHT addierbar, die Berechnungen erfolgen für jeden Hydranten Standort einzeln. In Summe ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h anzusehen.

Das Ergebnis zeigt, dass aktuell an dem relevanten Standort der Grundschutz von 48 m³/h über zwei Stunden über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung steht. Ein darüber hinaus gehender Objektschutz wird seitens der Wasserversorgung Eifelkreis nicht übernommen.“

8.3 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Teilfläche	Fläche gesamt	Anteil
Mischgebiet		5.539 m ²	84 %
Private Grünflächen		1.034 m ²	16 %
davon Anteil Ausgleichsmaßnahmen A 1	308 m ²		
davon Anteil Ausgleichsmaßnahmen A 2	427 m ²		
Flächen im Plangebiet gesamt		6.573 m²	100 %
+ Ersatzmaßnahme E 1 auf Flurstück 19/2 tlw. der Flur 7, Gemarkung Winterspelt		2.255 m ²	
+ Ersatzmaßnahme E 2 auf Flurstück 4 der Flur 7, Gemarkung Winterspelt		1.020 m ²	

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan werden vom Investor der Planung getragen.

9 Bebauungsplanung

9.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde) sowie die Begründung (Teil 1) mit Umweltbericht (Teil 2) mit Anlagen. Das Konzept zur Entwässerung des Plangebietes ist Anlage zum Bebauungsplan.

9.2 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Mai 2021 verwendet. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

9.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hinter Lenz“ wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Winterspelt am 15.07.2025 gefasst. In gleicher Sitzung wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form der Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich 10.10.2025. Mit Schreiben vom 05.09.2025 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Fristsetzung bis zum 10.10.2025 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt.

Am 03.12.2025 hat der Ortsgemeinderat über die Stellungnahmen aus den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren beraten und entschieden sowie die Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom bis Die förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom unter Fristsetzung bis zum

Über die während dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates Winterspelt am beraten und entschieden. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

10 Zusammenfassung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter Lenz“ ist der Gewerbebetrieb eines Holzhandels mit Lohn- und Rückarbeiten ansässig, dessen Lagerflächen für Holz und Maschinen sich hinter dem eigen genutzten Wohngebäude in Richtung Süden erstrecken.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen soll im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Lagerhalle für Holz sowie die Unterbringung von forstwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen errichtet werden.

Für die Sicherung des Betriebes sowie die geplante bauliche Erweiterung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Im Plangebiet wird die Ausweisung eines Mischgebietes vorgenommen. Zudem werden landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf externen Flächen im Ihrental festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung im Plangebiet hergestellt und rechtlich gesichert werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Hinter Lenz“ der Ortsgemeinde Winterspelt.

Winterspelt, den _____ ,

(Dienstsiegel)

(Unterschrift Ortsbürgermeister Henkes)