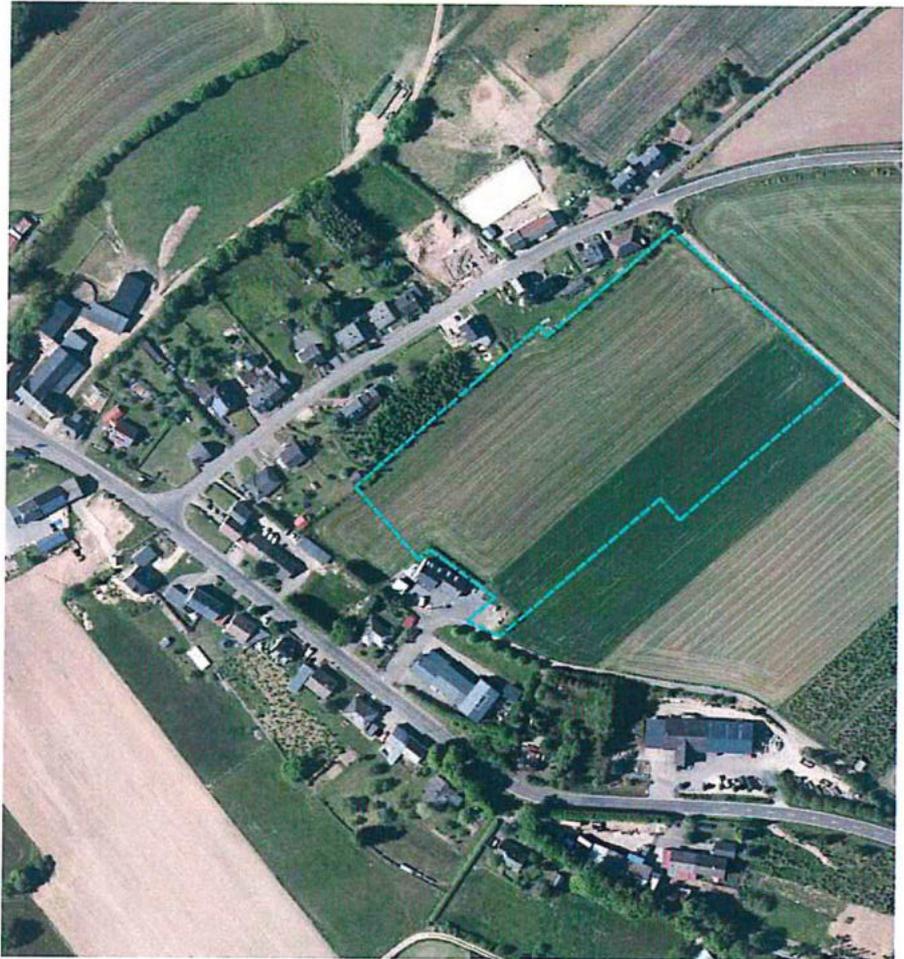


Bebauungsplan „Auf der Buch“ der Ortsgemeinde Winterspelt



Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 01.09.2020

plan **LENZ**

Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

Begründung

Inhalt

1. Vorbemerkung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	3
3. Planungsziele.....	4
3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV).....	4
3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	5
4. Städtebauliches Konzept	6
5. Immissionsschutzrechtliche Betrachtung	8
6. Planinhalt und Festsetzungen	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.4 Bauweise	10
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6.6 Verkehrsflächen.....	12
6.7 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	12
6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses.....	12
6.9 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
6.10 Duldungsvorschriften	13
6.11 Hinweise	13
7. Umsetzung	14
7.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse	14
7.2 Vorbereitende Untersuchungen im Plangebiet	14
7.3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	15
7.4 Standortalternativen.....	16
7.5 Abwägung.....	16
7.6 Flächenbilanzierung und Kosten	16
7.7 Bearbeitung	17
7.8 Bestandteile des Bebauungsplanes	17

1. Vorbemerkung

Die Ortsgemeinde Winterspelt hat in ihrer Sitzung vom 03.12.2019 beschlossen, für den Bereich „Auf der Buch“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre decken zu können.

In der Ortslage selbst sind kaum noch Bauflächen verfügbar, die vorhandenen werden entweder als Gartenland genutzt oder für die Folgegeneration „festgehalten“.

Der dringende Bedarf an Bauflächen wurde auch im Rahmen der Analysen im „Zukunftsscheck Dorf“ ermittelt. Für die Ortsgemeinde stellt daher die Ausweisung eines Wohngebietes eine der wichtigsten Maßnahmen dar, um junge Winterspelter im Dorf halten zu können und eine Abwanderung in umliegende Orte zu verhindern.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Winterspelt. Im Westen grenzt es an die bestehende Bebauung an der Straße „Im Kaleneck“, im Süden an den Bereich „Auf der Buch“ / Hauptstraße. Im Norden und Osten grenzen Wiesenflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

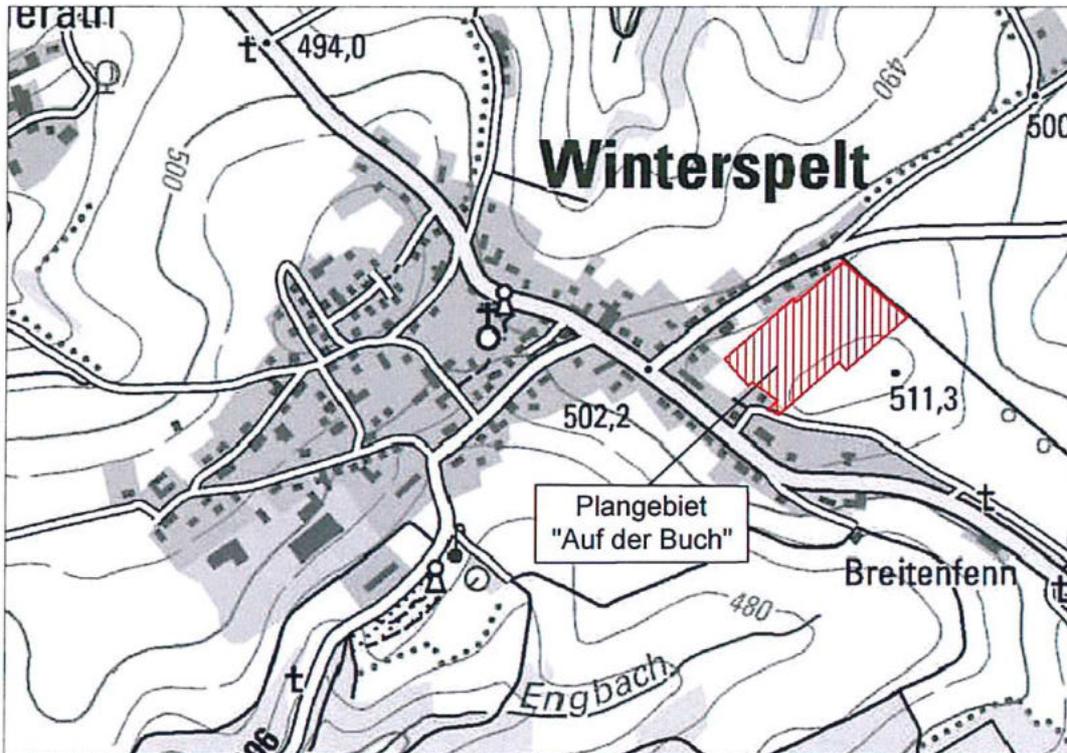
Gemarkung Winterspelt, Flur 15, Flurstücke 33, 34, 35/6, 35/7 tlw. sowie 36/2

Das Plangebiet liegt an einem leicht geneigten Nordwesthang und hat eine mittlere Breite von 74m und eine mittlere Länge von 214m. Die Geländeneigung liegt bei etwa 5 %. Die Flächen im Plangebiet werden heute als Grünland mit intensiver Bewirtschaftung genutzt.

Das Gebiet umfasst insgesamt ca. 2,46 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	1,49 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,09 ha
Verkehrsflächen	0,18 ha
öffentliche Grünflächen	0,43 ha
private Grünflächen	0,25 ha
<u>Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung</u>	<u>0,02 ha</u>
Gesamtfläche Plangebiet „Auf der Buch“	2,46 ha

Die folgende Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes am nordöstlichen Rand der Ortslage Winterspelt.



Lage des Plangebietes in der Ortslage Winterspelt

3. Planungsziele

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und des Landesentwicklungsprogrammes IV (LEP IV)

Sowohl im bestehenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) für die Region Trier als auch im Entwurf zur Fortschreibung desselben (Januar 2014) sind für die betreffenden Flächen keine besonderen Aussagen getroffen.

Der Ortsgemeinde Winterspelt sind die Besonderen Funktionen Landwirtschaft und Freizeit / Erholung zugewiesen. Durch die Nähe zur A60 hat Winterspelt in Verbindung mit den Gemeinden Bleialf und Großlangenfeld zudem die Besondere Funktion Gewerbe erhalten.

Die Funktion Landwirtschaft wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die vorliegende Planung entsteht zwar ein Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen, dieser wird jedoch als hinnehmbar erachtet, zumal es sich nicht um hofnahe Flächen von Haupterwerbsbetrieben handelt.

Der besonderen Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Einbindung in die umgebende Landschaft auf den Grünflächen und durch den Erhalt der Verbindungen zu Naherholungsbereichen Rechnung getragen.

Die Besondere Funktion Gewerbe wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (siehe Kapitel 3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung).

Die Eigenfunktion Wohnen wird durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen entsprechend gestärkt, im Plangebiet „Auf der Buch“ sollen insgesamt 15 Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die Ortsgemeinde kann Bauwilligen aus Winterspelt und den zugehörigen zehn Ortsteilen schon seit langem keine freien Bauflächen mehr anbieten. Auch private Flächen stehen dem Markt sowohl in Winterspelt als auch in den Ortsteilen kaum noch zur Verfügung. Durch die Erschließung des Baugebietes soll der dringende Wohnbauflächenbedarf in Winterspelt kurzfristig gedeckt werden.

Das LEP IV definiert im Bereich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung als Ziele und Grundsätze u.a., dass „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ... ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten ... erfolgen (soll). Dabei ist eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“ (LEP IV, Kap. 2, Z 34)

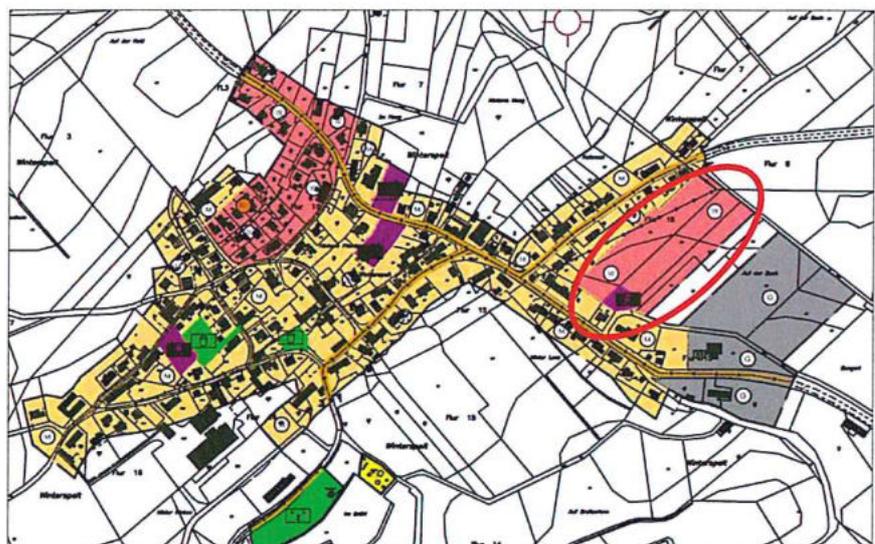
Diesem Ziel wird die Überplanung des Gebietes „Auf der Buch“ gerecht, da es sich an die vorhandene Bebauung der Ortslage im Bereich „Im Kaleneck“ und „Auf der Buch“ Hauptstraße anschließt und diese in ihrer Struktur fortführt.

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Winterspelt sind die überplanten Flächen des Bereiches „Auf der Buch“ bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Östlich des Plangebietes wurden in einer Fortschreibung des FNP im Jahr 2012 Gewerbeflächen ausgewiesen, für die jedoch derzeit keine konkrete Entwicklung geplant ist. Zwischen Wohnbau- und Gewerbeflächen war hier schon ein „Pufferbereich“ belassen worden, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu minimieren.

Sollte in den kommenden Jahren ein Gewerbegebiet entwickelt werden, muss sich die Planung dem dann vorhandenen Wohngebiet unterordnen und die entsprechenden immissionsrechtlichen Aspekte berücksichtigen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Winterspelt und Lage des Plangebietes

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Ausweisung von 15 neuen Baugrundstücken im Plangebiet möchte die Ortsgemeinde Winterspelt den seit langem bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre decken.

In den vergangenen Jahren hat die Ortsgemeinde in beinahe jedem der 10 Ortsteile Ergänzungssatzungen für 1 – 2 Wohnhäuser erlassen, um den Eigenbedarf decken zu können. Um allerdings den anhaltenden Entwicklungsdruck in eine städtebaulich sinnvolle Ordnung zu lenken, sollen im Hauptort Winterspelt 15 neue Bauflächen zusammenhängend ausgewiesen werden.

Durch das Angebot von Wohnbauflächen möchte die Ortsgemeinde vor allem junge Winterspelter im Ort halten und einen Fortzug dieser demografisch relevanten Altersgruppe verhindern. Die im Vorfeld ermittelte Nachfrage nach Bauflächen zeigt jetzt schon eine zügige Vermarktung der Flächen.

Das Plangebiet wird über die Straße „Auf der Buch“ erschlossen, die eine kurze Seitenstraße zur Hauptstraße darstellt. Im Bereich „Auf der Buch“ Nr. 1 und 3 befinden sich eine Rettungswache des DRK sowie das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Winterspelt. Die Erschließungsstraße soll über den heutigen Park- und Übungsplatz der Freiwilligen Feuerwehr angebunden und dann vom Südostrand des Plangebietes ins Wohngebiet geführt werden, für den Verlust der Parkplatzflächen ist hinter den Gebäuden eine Ersatzfläche angedacht. Hierzu wurden im Vorfeld der Planung Gespräche zwischen Ortsgemeinde, Vertretern der ortsansässigen Freiwilligen Feuerwehr sowie der Verbandsgemeinde Prüm als Träger geführt und eine Lösung für eine sinnvolle Flächenumlegung erarbeitet.

Um die Feuerwehr in der Ausübung ihrer Funktionen künftig nicht einzuschränken, werden die durch die Erschließungsstraße entfallenden Parkplätze auf die nördlich angrenzenden Flächen verlegt. Zusätzlich zu den Park- und Übungsflächen wird hier auch eine spätere räumliche Erweiterungsmöglichkeit gesichert. Insgesamt wird daher im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr mit einer Größe von ca. 891 m² ausgewiesen. Die immissionsrechtliche Situation der Feuerwehr und DRK-Station wurde betrachtet, eine wesentliche oder unzulässige Einschränkung des Wohngebietes wird nicht gesehen (siehe Kap. 5).

Begrenzt wird die Gemeinbedarfsfläche zum Wohngebiet hin durch die neue Erschließungsstraße, die dann in die Mitte des Plangebietes geführt wird. Die Linienführung der Straße folgt dabei den Höhenlinien.

Beiderseits der Straße liegen die einzelnen Baugrundstücke, die alle jeweils eine Grundstücksbreite von ca. 25 m haben, um ausreichend Platz für die Anordnung der baulichen Anlagen, z. B. Wohnhaus mit nebenstehender Doppelgarage, zu gewährleisten.

Zur Anbindung von zwei weiteren Bauflächen wird im Südwesten des Plangebietes ein kurzer Stichweg angeordnet. Die Erschließungsstraße soll als Wohnstraße mit einer Breite von 4,50 m (einschließlich Rinnen) sowie einem Gehweg und Versorgungstreifen

von 1,50 m Breite angelegt werden. Sie mündet in einem Wendehammer, wodurch hier insgesamt eine ruhige Wohnsituation im Plangebiet geschaffen wird.

An den Wendehammer schließt sich ein Fußweg an, der das Wohngebiet sowohl an den Bereich „Im Kaleneck“ als auch an die Naherholungsbereiche in der Gemarkung Winterspelt anbindet.

Das Plangebiet liegt mit Höhen von 506 – 510 m ü. NN topografisch hoch, im Nordosten grenzt eine Geländekuppe mit 511 m Höhe an die überplanten Flächen. Deshalb ist hier das Thema Windschutz für die neuen Wohnbauflächen besonders wichtig. Daher werden am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebietes Grünflächen vorgesehen, auf denen heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen sind. Am (süd)östlichen Rand des Plangebietes wird dazu ein 8m breiter Grünstreifen als private Grünfläche ausgewiesen, am nordöstlichen Rand ist der Grünstreifen in einer Breite von 10m vorgesehen. Die Windschutzbepflanzungen dienen dabei gleichzeitig auch der Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes werden „Flächen für die Wasserwirtschaft“ ausgewiesen, auf denen die gesamte Oberflächenentwässerung des Wohngebietes erfolgen soll. Vorgesehen ist hier die Anlage von Retentionsmulden mit einer Einstautiefe von max. 30 cm. Es sollen also flache, mit Gras bewachsene Erdmulden entstehen, die aufgrund ihrer geringen Tiefe nicht eingezäunt werden müssen. Im Landschaftsbild wird die Mulde somit kaum sichtbar werden. Dies ist im Ortsbild sowohl für das Wohngebiet selbst als auch für den nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereich „Im Kaleneck“ wichtig.

Durch die Anpflanzung von zehn großkronigen Laubbäumen II. Ordnung entlang der neuen Erschließungsstraße wird das Baugebiet bereits teilweise durchgrünt. Die Bepflanzungen sollen bereits im Rahmen des Straßenausbaus vorgenommen werden, um die Durchgrünung von Beginn an zu gewährleisten.

Zur Orientierung für alle Anpflanzungen wird bei den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ eine Pflanzliste mit für den Standort besonders geeigneten Gehölzarten aufgeführt.

Im Plangebiet entstehen insgesamt 15 Baugrundstücke mit Größen zwischen 887m² und 1.196 m². Für die geplanten Grundstücke gibt es heute schon (Stand: Februar 2020) für mehrere Flächen konkrete Kaufinteressenten und Bauwillige. Dies belegt den dringenden Bedarf der Ortsgemeinde Winterspelt an Wohnbauflächen sehr deutlich.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für die angestrebte Wohnnutzung im Plangebiet.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden. Die einbezogenen Wohnbauflächen haben eine Gesamtgröße von 14.903 m² Fläche. Mit der vorgesehenen Bebauungsplan „Auf der Buch“ der Ortsgemeinde Winterspelt

GRZ von 0,3 liegt die Größe der Grundfläche bei insgesamt 4.471 m² und damit deutlich unter der gemäß § 13 b BauGB festgesetzten Obergrenze von 10.000 m².



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan

5. Immissionsschutzrechtliche Betrachtung

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an eine Rettungswache des DRK (Auf der Buch 1) sowie an die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr (Auf der Buch 3). Die Rettungswache verfügt über einen Rettungswagen (RTW), die Freiwillige Feuerwehr über ein Mehrzweckfahrzeug (MZF) sowie ein Tanklöschfahrzeug (TLF). Bei beiden Einrichtungen öffnen sich die Gebäude (Garagen) nach Süden in Richtung Hauptstraße, sind also dem Plangebiet abgewandt.

Die regulären Betriebsabläufe bestehen bei der Rettungswache aus An- und Abfahrten, bei der Freiwilligen Feuerwehr aus An- und Abfahrten sowie gelegentlichen Übungs- und Ausbildungsdiensten im Bereich des Feuerwehrgerätehauses und des Hofbereiches. Die damit verbundenen Emissionen werden als unkritisch erachtet.

Der Rettungswagen war im Jahr 2018 insgesamt zu 819 Einsätzen unterwegs, im Jahr 2019 insgesamt 768. Im Jahr 2018 hatte die Freiwillige Feuerwehr insgesamt 15 Einsätze, im Jahr 2019 waren es nur 8 Einsätze insgesamt.

Bei den Einsätzen von Rettungsdienst und Feuerwehr wird zur Warnung der Verkehrsteilnehmer auch das Martinshorn eingesetzt. Der Einsatz dieses Sondersignals ist jedoch an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden und wird im Einzelfall von der Leitstelle Trier angeordnet. Nach Aussage des DRK wird es, wenn überhaupt, nur im Zeitraum zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr innerhalb der Ortslage Winterspelt eingeschaltet, wenn auf der Hauptstraße mit etwas mehr Verkehr gerechnet werden muss. Zudem wird das Martinshorn erst im Kreuzungsbereich „Auf der Buch“ / „Hauptstraße“ eingeschaltet und nicht bereits auf dem Hof von Rettungswache oder Feuerwehr. Somit wirken die Schallemissionen eher auf den Bereich Hauptstraße als auf das Plangebiet.

In der Statistik wurden die Einsätze nicht gesondert für Tag- und Nachtzeitraum aufgeführt. Der Einsatzfall in der Nacht (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) mit eingeschaltetem Martinshorn ist hier jedoch sowohl für die Rettungswache als auch für die Freiwillige Feuerwehr als sehr seltenes Ereignis einzustufen.

Alle Einsätze dienen dem Schutz der Bevölkerung. Sie sind von sehr hohem öffentlichen Interesse und werden daher als zumutbar erachtet.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind alle nach § 4 Absatz 2 der BauNVO definierten Nutzungen sowie die Ausnahmen nach Absatz 3: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unter „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ versteht die Ortsgemeinde Winterspelt in erster Linie Büroräume für Versicherungen oder vergleichbare Dienstleistungen oder beispielsweise kleinere Kosmetikstudios als untergeordnete Funktion. Andere auch als „nicht-störende“ Gewerbebetriebe oder auch größere Dienstleistungen sind dagegen nicht zulässig, denn die Verträglichkeit mit der im Vordergrund stehenden Funktion „Wohnen“ ist zu gewährleisten. Daher sind die o.g. Betriebe auch nur ausnahmsweise zulässig, sodass die Ortsgemeinde bei entsprechendem Bauantrag entscheiden kann, und soll, ob die geplante Nutzung im Gebiet gewollt ist. Wichtig dabei ist, dass die „Ruhe“ des Wohngebietes nicht deutlich beeinträchtigt wird, kein erhöhtes Aufkommen von Fahrbewegungen im Wohngebiet durch Kundenverkehr entsteht oder regelmäßige Warenanlieferungen mit größeren LKW erfolgen.

Alle übrigen Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen bestimmt.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Die Möglichkeit einer Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit der Überschreitung muss hier ausgeschlossen werden, da die im Plangebiet vorgesehenen Retentionsflächen die dabei anzurechnenden größeren Mengen an Oberflächenwasser aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht mehr aufnehmen könnten. Aufgrund der großen Grundstückszuschnitte wird eine GRZ von 0,30 zudem für die entstehenden Bauvorhaben und Nutzungen im Wohngebiet als ausreichend erachtet.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) sowie Stellplätze und Zufahrten dürfen auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht auf den privaten Grünflächen. Garagen (§ 12 BauNVO) sowie überdachte Stellplätze (Carports) müssen jedoch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind zudem so auf dem Grundstück zu platzieren, dass die Garagen- / Carportzufahrt mindestens 5m lang ist. Dadurch wird ein zusätzlicher Stellplatz vor den Garagen/ Carports gesichert, durch die der ruhende Verkehr (Parken) auf der Erschließungsstraße minimiert werden soll.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen

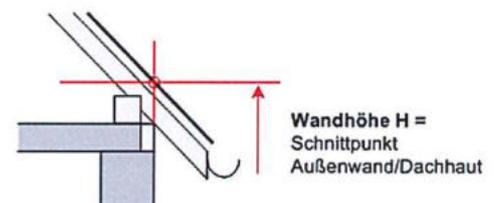
Die Wand- bzw. Gesamthöhen begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung.

Im Plangebiet wird die maximal sichtbare Wandhöhe straßenseitig auf 6,50 m begrenzt. An den der Straße abgewandten Gebäudeseiten darf die maximal sichtbare Wandhöhe 9,50 m betragen, damit hier auch die Möglichkeit zum Ausbau einer Souterrainwohnung gegeben ist.

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude darf 12,00 m nicht überschreiten.

Für die Ermittlung der maximal sichtbaren Höhen ist jeweils der tiefste Punkt der nach Fertigstellung der Außenanlagen sichtbaren Wandflächen als unterster Punkt anzusetzen.

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



Für die Höhenlage der Gebäude gilt zusätzlich: Die Höhenlage des Erdgeschosses (OKFFB EG) muss entweder auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen oder darf max. 0,50 m (höher oder tiefer) davon abweichen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage (OKFFB EG) der Gebäude wird die Erschließungsstraße festgesetzt.

6.4 Bauweise

Im Geltungsbereich ist offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Reihenhäuser dagegen werden ausgeschlossen.

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

Ein Doppelhaus entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden, die wechselseitig verträglich und aufeinander abgestimmt sind.

Es ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig, d.h. die längste Fassadenabmessung eines Baukörpers darf 25 m nicht überschreiten. Hierzu ist neben der Fassade des Hauptgebäudes z. B. auch eine angebaute Garage/ Carport zu zählen, wenn diese keinen Versatz von mind. 1,50 m zum Hauptgebäude aufweist.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude und der Gestaltung der Außenanlagen definiert.

Allerdings hat die Ortsgemeinde in intensiven Beratungen über die Festsetzungen entschieden, allen Bauwilligen einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu eröffnen und deshalb auf einschränkende Festsetzungen, wie z.B. Dachform, Fassadengestaltung usw. verzichtet.

Äußere Gestaltung der Gebäude

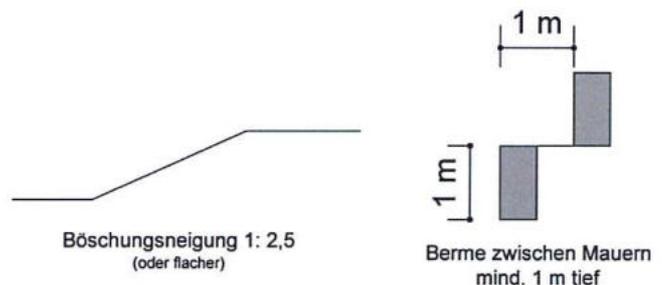
Gebäude sind in Massivbau- oder Holzskelettbauweise erlaubt, Mischformen sind zulässig. Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

Gestaltung der Außenanlagen

Da gerade die Ausbildung der Außenanlagen in einem Wohngebiet oft zu nachbarschaftlichen Konflikten führt, sind Festsetzungen zum Umgang mit Aufschüttungen und Abtragungen, der Ausbildung von Stützmauern und Böschungen sowie der zulässigen Einfriedungen wichtig und im Sinne des Nachbarschutzes essentiell.

Zudem sind diese Vorschriften auch für die Einbindung in die Landschaft und vor allem für eine positive Gestaltung und Harmonie des gesamten Wohngebietes von großer Bedeutung.

Im Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt, um eine Terrassenebene herzustellen. Die Geländeunterschiede sind mit Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen oder durch begrünte Böschungen abzufangen. Dabei sind diese abzustufen, damit keine „hohen Wände“ auf den Freiflächen entstehen.



Die einzelnen Mauer- bzw. Böschungsabschnitte dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten und sind durch jeweils dazwischenliegende Bermen von mindestens 1,00 m

Tiefe zu gliedern (gemessen jeweils von Vorderkante bis Vorderkante der Berme). Bei jeder Anlage von natürlichen Böschungen muss die Böschungsneigung 1: 2,5 oder flacher sein.

Die festgeschriebene Höhe von Stützmauern gilt jedoch nicht im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.). Stützmauern sind zu begrünen, als Natursteinmauern oder als steingefüllte Gabionen auszuführen.

Auf den privaten Grundstücken sind außerhalb der Zuwegungen Schotterflächen anstelle von Grünflächen nicht zulässig. Hiermit soll die Anlage von „Steinwüsten“ vermieden werden, die zum einen nicht dem dörflichen Charakter entsprechen und zum anderen die Versickerungsfähigkeit des Bodens herabsetzen.

6.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen beinhalten die Erschließungsstraße mit Wendeanlage. Die Flächen der Erschließungsstraße werden mit einer Gesamtbreite von 6,00 m ausgewiesen. Hier soll eine Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite von insgesamt 4,50 m einschließlich beidseitiger dreizeiliger Rinne entstehen. Die übrigen Flächen bilden den Versorgungstreifen zur Unterbringung aller erforderlichen Leitungen sowie der Straßenbeleuchtung. Der 1,50 m breite Versorgungstreifen soll gepflastert werden und dient damit gleichzeitig als Gehweg.

Die Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraße ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) für Fahrzeuge bis 10 m Länge bzw. 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Sie erfüllt ebenfalls die in der DGUV-Information 214-033 unter Kapitel 3.2 genannten Anforderungen.

6.7 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ ist zum einen ein Fußweg am nordöstlichen Rand des Plangebietes definiert, der die Anbindung des Wohngebietes an den angrenzenden Wirtschaftsweg und an die Naherholungsbereiche rund um Winterspelt darstellt.

Eine weitere Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung schließt an den Stichweg am Westrand des Plangebietes an und führt hier bis zur Plangebietsgrenze. Hier wird die Anbindung an den vorhandenen Bereich „Auf der Buch“ als öffentliche Fläche gesichert, über die auch die abwassermäßige Erschließung des Plangebietes geführt wird.

6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Unter diesem Punkt sind die Festsetzungen gefasst, die sich aus dem Entwässerungskonzept ergeben, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und privaten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer zentralen örtlichen Bebauungsplan „Auf der Buch“ der Ortsgemeinde Winterspelt

Rückhaltung zugeführt (auf den Flächen am nordwestlichen Rand des Plangebietes). Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig und im Sinne des Grundwasserschutzes auch ausdrücklich erwünscht.

6.9 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Unter diesem Punkt wird zunächst die gestalterische Anlage der Rückhalteflächen auf den öffentlichen Grünflächen definiert, diese sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Eigenentwicklung von Röhricht). Außerhalb der Mulden ist eine Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen zulässig.

Außerdem sollen zur Durchgrünung des Wohngebietes entlang der Erschließungsstraße Laubbäume II. Ordnung gepflanzt werden.

Auf den privaten Grünflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen als Windschutz von mind. 8 m Breite vorzunehmen. Die empfohlenen Baum- und Straucharten werden in einer Pflanzliste unter „Hinweise“ aufgeführt.

6.10 Duldungsvorschriften

Die Duldungsvorschriften regeln, dass notwendige Böschungen, Abgrabungen, technische Anlagen usw. zur Herstellung der Erschließungsstraße sowie Baumpflanzungen im Straßenraum auf den Privatgrundstücken zu dulden sind.

6.11 Hinweise

Hier wird auf die Beachtung verschiedener DIN-Normen, Regelwerke und Gesetze verwiesen, die bei Erschließung des Gebietes und Bebauung der Flächen zu beachten sind. Außerdem wird eine Pflanzliste aufgeführt, in der die für den Standort Winterspelt besonders geeigneten heimischen Laubgehölze genannt werden. An dieser Pflanzliste sollte sich nicht nur die Ortsgemeinde zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen orientieren, sondern auch die privaten Bauherren für Anpflanzungen auf den eigenen Freiflächen.

Ergänzende fachliche Hinweise zu Radonmessungen

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren

Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Radonmessungen sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten: Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) kontaktiert werden.

Einsatz von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken

Beim Nachweis der Zulässigkeit, z. B. im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind auch die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

7. Umsetzung

7.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Besitz der Ortsgemeinde Winterspelt. Eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

7.2 Vorbereitende Untersuchungen im Plangebiet

Im Plangebiet wurden im Vorfeld eine Kampfmittelsondierung und -beseitigung sowie eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen dienen als Grundlage der Erschließungsplanungen und die wasserwirtschaftlichen Planungen.

7.3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes ist insgesamt durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze (Wasserleitung, Strom- und Telefonnetz) gewährleistet.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch Anschluss des Gebietes an den bestehenden Kanal im Bereich der Hauptstraße erfolgen, der Abfluss des entstehenden Oberflächenwassers erfolgt auf den hierfür ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen („Flächen für die Wasserwirtschaft“) im Plangebiet (vgl. Entwässerungskonzept).

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 Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden.

20-kV-Freileitung

Für die vorhandene 20-kV-Freileitung ist ein 15m breiter Schutzstreifen (7,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, der in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden muss.

Für die 20-kV-Freileitung gilt nach DIN EN 50341 folgender Sicherheitsabstand: Lotrechter Abstand zwischen 20-kV-Leiter (bei größtem Durchhang) und der Fahrbahn 7m.

Im Falle einer baulichen Nutzung des v. g. Schutzstreifens müssen gemäß den VDE-Bestimmungen 0210 die allseitigen Mindestabstände von 5 m, bezogen auf eine Dachneigung bis 15°, und 3 m bei einer Dachneigung über 15° zwischen den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20-kV-Freileitung und den geplanten Bauwerksteilen eingehalten werden. Falls auf den Gebäuden im unmittelbaren Bereich der 20-kV-Freileitung Antennenanlagen aufgestellt werden, ist ein allseitiger Schutzabstand von den ruhenden bzw. ausgeschwungenen Leiterseilen bei größtem Durchhang vorgenannter Leitung von mindestens 3 m vorzusehen. Die Bedachung der Häuser ist nach DIN 4102 vorzusehen.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung für die Dauer der Bauzeit gewährleistet ist und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der 20-kV-Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass die geforderte Schutzzone gemäß „Schutzanweisung für Versorgungsanlagen“ zu den Bauteilen der Freileitung immer eingehalten wird. Hierbei ist auch das Ausschwingen von Leitungsseilen, Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln zu berücksichtigen. Das Aufstellen eines Kranes oder ähnlich hoher Arbeitsmaschinen in unmittelbarer Leitungsnähe ist zu vermeiden.

Anpflanzungen innerhalb des v. g. Schutzstreifens sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu den vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.

Um feststellen zu können, ob dieser Abstand auch tatsächlich eingehalten wird, sind die kompletten Planunterlagen des im Bereich der 20-kV-Freileitung vorgesehenen Bauvorhabens der Westnetz GmbH zur eingehenden Prüfung und Stellungnahme zuzusenden.

7.4 Standortalternativen

Im Vorfeld dieser Bebauungsplanung hat die Ortsgemeinde Standortalternativen zum jetzigen Plangebiet geprüft. So wurde z. B. über eine Entwicklung im südöstlichen Bereich der Ortslage zwischen Hauptstraße und Heckhalenfelder Straße nachgedacht, da hier aufgrund der Südhanglage energetisch besser geeignete Flächen für Wohnbebauung liegen. Aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit konnte diese Alternative allerdings nicht weiterverfolgt werden.

7.5 Abwägung

In der Sitzung vom 04.02.2020 wurde dem Ortsgemeinderat Winterspelt die Bebauungsplanung für den Bereich „Auf der Buch“ vorgestellt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, zu Flächen für die Wasserwirtschaft, zu Grünflächen sowie zu Duldungsvorschriften und Hinweisen wurden vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. In der Sitzung vom 01.09.2020 wurde über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und entschieden und der Satzungsbeschluss gefasst.

7.6 Flächenbilanzierung und Kosten

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

Wohnbauflächen	14.908 m ²
Gemeinbedarfsflächen	890 m ²
Verkehrsflächen	1.766 m ²
Öffentliche Grünflächen	4.321 m ²
davon Flächen für die Wasserwirtschaft (Retentionsmulden)	4.058 m ²
private Grünflächen	2.525 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußwege und Anbindung)	208 m ²
Summe aller Flächen im Geltungsbereich	24.618 m²

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan und dessen Umsetzung werden zunächst von der Ortsgemeinde Winterspelt getragen und beim Grundstücksverkauf auf die einzelnen Grundstücksflächen umgelegt.

7.7 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom August 2018 verwendet.

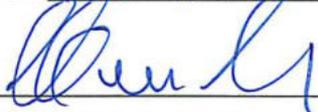
7.8 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planunterlage) sowie die städtebauliche Begründung, die Erarbeitung der Umweltbelange und das Entwässerungskonzept.

**Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes
„Auf der Buch“ der Ortsgemeinde Winterspelt.**

Winterspelt, den

22.01.2021



(Unterschrift Ortsbürgermeister Edgar Henkes / Dienststempel)

