

2022

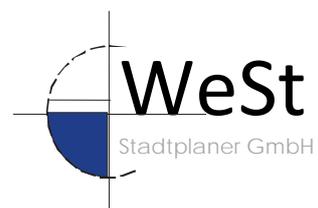
1. Änderung des Bebauungsplans „Ostergarten“ der Ortsgemeinde Schmitt



Entwurf

Begründung

August 2022



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

Inhalt:

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	LAGE IM RAUM	3
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	5
5.1	STAMMPLANPLAN	5
5.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
6	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
6.1	DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	6
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.4	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN	8
6.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN	8
6.6	VERKEHRSFLÄCHEN	8
6.7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
6.8	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	10
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	11
7.1	WASSERVERSORGUNG	11
7.2	ABWASSER	11
7.3	STROMVERSORGUNG	11
8	BODENORDNUNG	11

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Schmitt möchte den seit 1999 rechtswirksamen Bebauungsplan „Ostergarten“ nunmehr vollständig baulich umsetzen, da sich auf Initiative der Gemeinde mehrere Bauinteressenten gefunden haben, die im Plangebiet bauen möchten.

Da die Erschließung im Stammplan alleine über eine schmale Zufahrt des „Alfler Weges“ geplant war, hat die Ortsgemeinde die Erweiterung des Plangebietes vorgesehen, um eine Ringerschließung des Baugebietes zu ermöglichen. Hierzu werden ca. 5 weitere Baugrundstücke erschlossen.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

Darüber hinaus möchte der Rat auch moderne Bauformen (z.B. Pultdächer, Flachdächer) ermöglichen, die in der Gemeinde vermehrt nachgefragt werden.

Aus den genannten Gründen beschließt der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.08.2022 den Entwurfsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Ostergarten“ gefasst.

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

3 LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich liegt im Osten der Ortsgemeinde unmittelbar an der „Hauptstraße“ bzw. in Verlängerung des „Alfler Weges“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen.



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

Abbildung 1: Lage im Raum, Quelle Geoportal RLP

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Ulmen stellt für den gesamten Änderungsbereich Mischbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, VG Ulmen

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Neufassung der rahmengebenden Festsetzungen in Anpassung an heutige Baustandards und Haustypologien.
- Verbesserung der Verkehrserschließung durch Erweiterung zu einer Ringschließung.

5.1 STAMMPLANPLAN

Der Stammpilan „Ostergarten“ ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

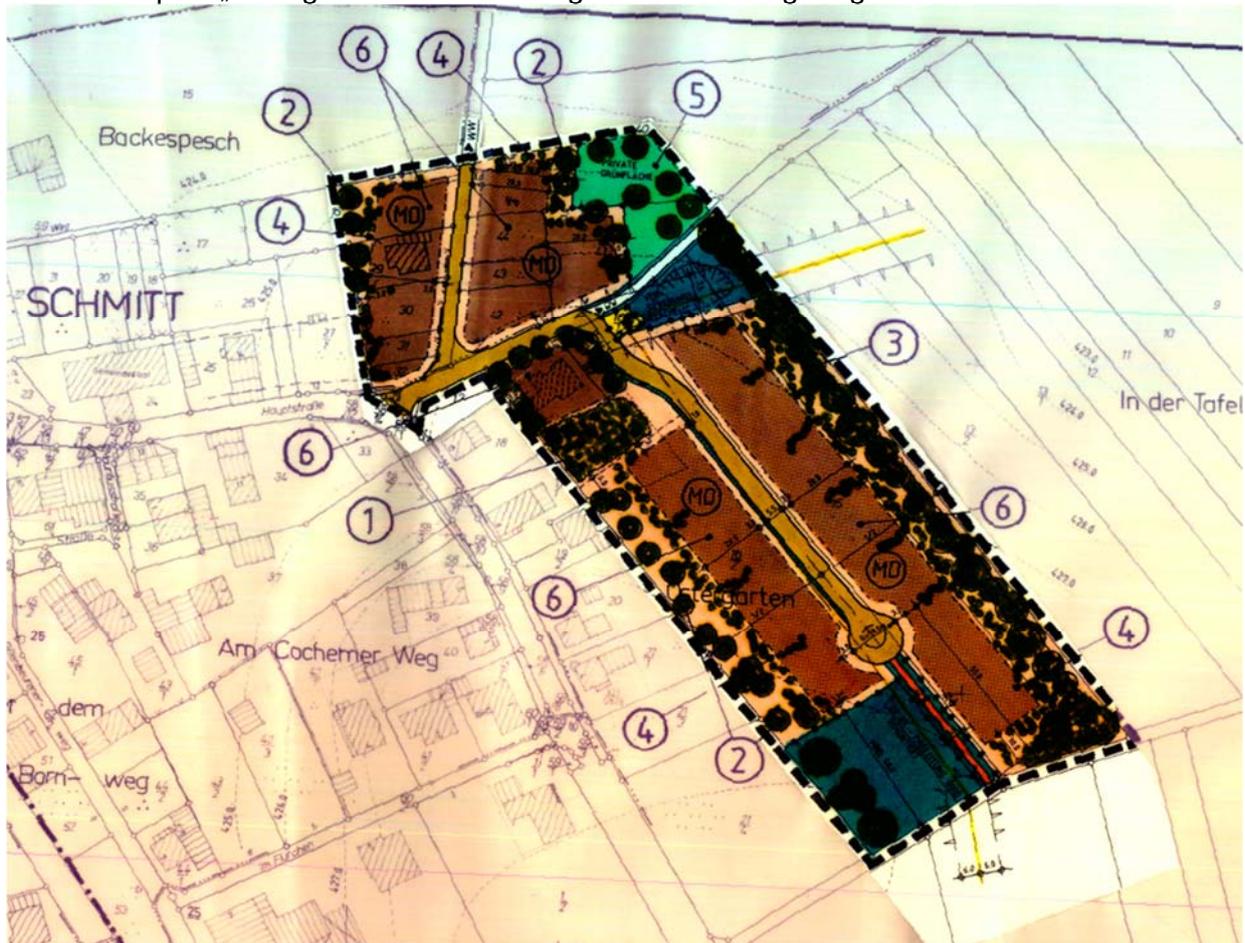


Abbildung 3: Stammpilan, Ortsgemeinde Schmitt

5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Stammpilan sieht ein Dorfgebiet vor mit Grundstücksgrößen von mehr als 750 m² vor.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

Das Erschließungskonzept ist als Ring angedacht, so dass die Baugrundstücke von zwei Seiten angedient werden können.

Insgesamt wird mit dem Erschließungskonzept eine Verteilung des anfallenden Gebietsverkehrs über mehrere zur Verfügung stehende Erschließungsstraßen soweit wie möglich angestrebt. Mit der Verteilung des Verkehrs wird eine Belastung ausschließlich auf den Alfler Weg vermieden.

Aus grünordnerischer Sicht ist anzuführen, dass entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze randliche Eingrünungen angedacht sind.

Weitere grünordnerische Maßnahmen sind die Gestaltung der Garten- und Freiflächen der künftigen privaten Baugrundstücke.

6 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Der Nutzungskatalog wurde entsprechend dem Stammpilan unverändert festgesetzt. Er definiert sich wie folgt:

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe jedoch ohne erwerbswirtschaftliche Tierhaltung und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächeninanspruchnahme einzelner Einrichtungen zu.

6.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

In Abhängigkeit zu der Größe des Grundstückes soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Gebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit ausreichendem Grünanteil gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 entsprechend dem Stammpflan in Anlehnung an die Umgebungsbebauung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Planbereich grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können.

Gleichzeitig soll eine zeitgemäße Architektur umgesetzt werden, wie etwa eine Flachdachbebauung oder Hausformen mit Pult- und Zeldachhäusern.

Da jedoch die einzelnen Haustypen mit entsprechenden Dachformen unterschiedliche Erscheinungsformen aufweisen, differenziert der Bebauungsplan bei der jeweils höchstzulässigen Gebäudehöhe zwischen den einzelnen Haustypen.

Im Plangebiet darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von **11,0 m** nicht überschreiten. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche in Wandmitte.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

In den Ordnungsbereichen 1 und 2 eine um 2 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von **8,50 m** erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild in Anlehnung an das bestehende Umfeld und die bereits erfolgte Bebauung festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

6.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden.

Mit dieser Festsetzung soll eine überproportioniert wirkende Bauweise vermieden werden.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar.

6.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert. Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Eine wichtige Voraussetzung für die geplante Wohngebietsentwicklung ist die Gewährleistung der Erschließung gemäß § 30 BauGB.

Vor diesem Hintergrund ist es eine vorrangige Aufgabe, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die planungsrechtliche Flächensicherung für die Herstellung von Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) herbeizuführen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans rein bodenrechtlicher Natur ist. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

AusbauDetails wie etwa die Festlegung von Baumstandorten bzw. die abschließende Gliederung des Straßenkörpers u.a. werden erst in der nachfolgenden Ebene der Ausbau- und Erschließungsplanung abschließend geklärt.

Die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche im Bebauungsplan kann zudem nicht mit Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung befrachtet werden. Auch dies erfolgt in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen differenziert der Bebauungsplan zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Entsprechend ihrer künftigen Zweckbestimmung werden sämtliche Verkehrsflächen als öffentliche Flächen festgesetzt.

Der Zusatz „öffentlich“ bringt zum Ausdruck, dass die Verkehrsflächen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Sie dienen im Wesentlichen den anliegenden Grundstücken für die Erschließung i.S. des § 30 BauGB. Mit der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption kann neben dem Anlieger- und Besucherverkehr auch gebietsfremder Durchgangsverkehr auftreten. Insgesamt wird mit dem gesamtheitlichen Erschließungskonzept eine Verteilung des anfallenden Gebietsverkehrs über mehrere zur Verfügung stehende Erschließungsstraßen soweit wie möglich angestrebt. Mit der Verteilung des Verkehrs wird eine Belastung ausschließlich auf eine bestimmte Stelle vermieden. Gleichzeitig kann eine abschnittsweise Realisierung des Plangebietes und somit eine bedarfsgerechte Umsetzung ermöglicht werden.

Außerdem wird mit dieser Verkehrsführung eine Einbindung des Plangebietes in das örtliche Gefüge erreicht.

6.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Der Gemeinderat war sich einig, dass der gestalterische Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die Dachfarbe von baulichen Anlagen beschränken sollte. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Die Ortsgemeinde ist der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.

6.8 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Die landespflegerischen Festsetzungen des Stammplandes werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus wird für die Erweiterung des Plangebietes ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt und die dafür erforderliche Kompensation bilanziert.

Der Fachbeitrag Naturschutz sieht neben dem im Plangebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen externen Maßnahmen vor.

Hierzu ist festgesetzt:

Maßnahme 1 (K1): Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

Die Maßnahme findet statt auf 1200 m² der Parzelle 35/1 Flur 4 Gemarkung Schmitt. Die Parzelle wird derzeit als Intensivacker genutzt.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der auf den Baubeginn nachfolgenden Pflanzperiode.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise zu beachten:

- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen
- V4 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum
- V5 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- V6 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V7 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V8 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V9 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V10 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

7.2 ABWASSER

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das örtliche Netz vollzogen.

7.3 STROMVERSORGUNG

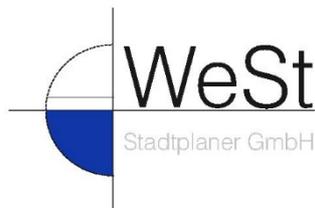
Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist im Rahmen der Ausbauplanung zum 1. Bauabschnitt geplant.

8 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Schmitt durch



Ulmen, August 2022

Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ausfertigungsbestätigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Schmitt, den __. __. 2022

Wilfried Linden

Siegel

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OSTERGARTEN“

Ortsbürgermeister
