

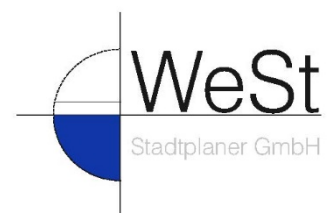
2021

1. Änderung Bebauungsplan „Auf der Jeich“ der Ortsgemeinde Retterath



Entwurf

Oktober 2021



OG Retterath

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "Auf der Jeich"

Inhalt:

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	LAGE IM RAUM	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	6
	4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	15
7	BODENORDNUNG	15

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtswirksame Bebauungsplan ‚Auf der Jeich‘ der Ortsgemeinde Retterath setzt einen engen gestalterischen Rahmen, in Bezug auf die Bauhöhen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Dachform und Dachgestaltung. Die jüngsten Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken zeigen, dass vielfach der Wunsch besteht, von der Dachgestaltung und festgesetzten Traufhöhen abweichen zu dürfen. Die heutzutage gewünschten und modernen Bauformen in Form von Pultdächern, zusammengesetzte Pultdächer, Zeldächern usw. mit teilweise effizienteren und flacheren Dachneigungen sind nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig.

Die Ortsgemeinde möchte diesem Umstand nun Rechnung tragen und die Festsetzungen entsprechend anpassen. Darüber hinaus wurden die Baugrenzen an die tatsächliche Entwicklung angepasst bzw. erweitert, um den Bauherrn eine größere Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Durch die Anpassung der Festsetzungen zur Dachgestaltung ergeben sich zwangsläufig auch Anpassungen zur festgesetzten Bauhöhe.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten unverändert entsprechend den Darstellungen des Stamplanes.

Zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist zunächst ein Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat erforderlich.

Da es sich vorliegend um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren

durchgeführt werden. Es sollen durch die Änderung andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Gemeinderat hat am 17.06.2021 einen Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Planzeichnung des Ursprungsplanes

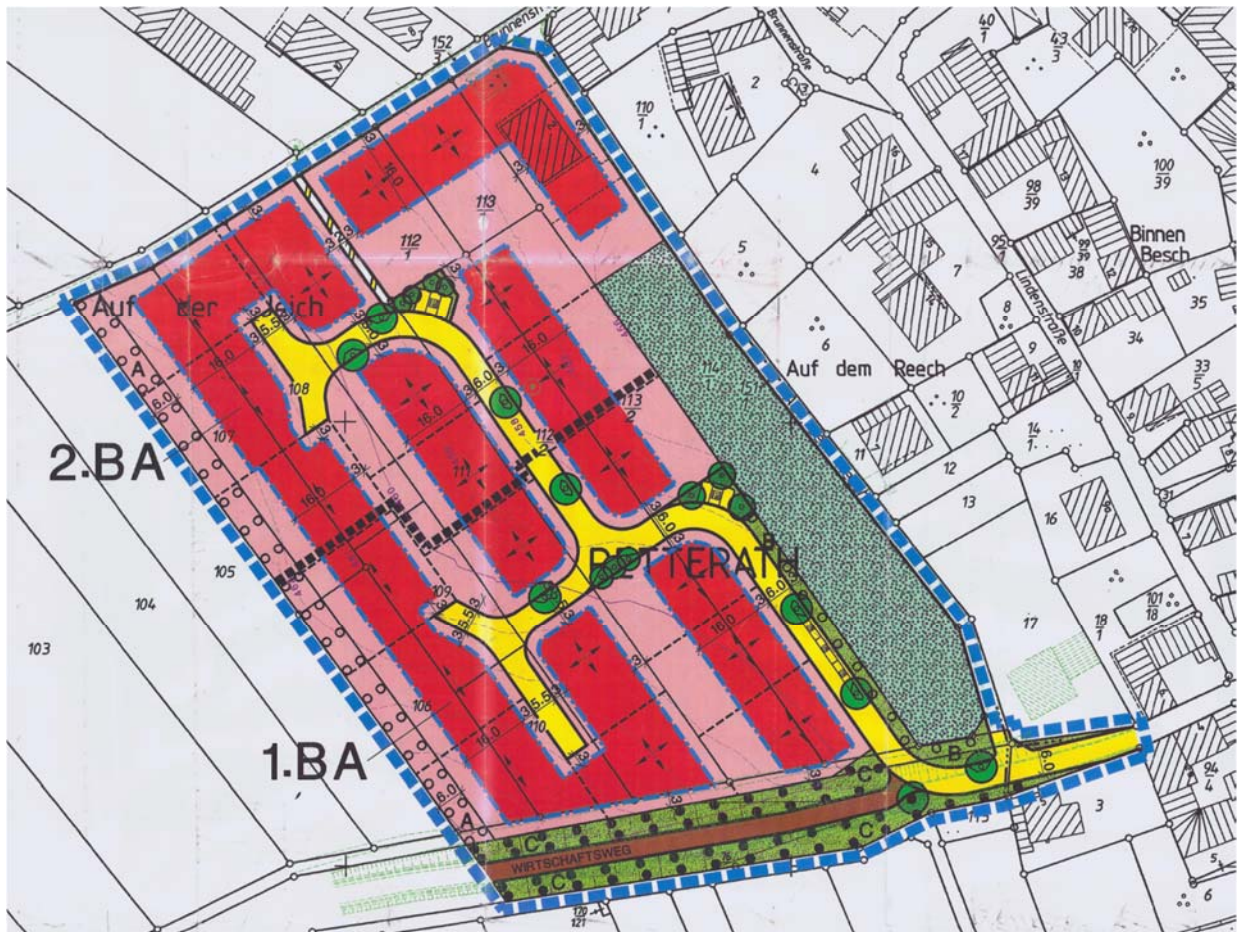


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder **anderen Maßnahmen der Innenentwicklung** dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Ortsgemeinde Retterath hat die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m²
- oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,51 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgelegt.

Geltungsbereich	ca. 15.064 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche	ca. 15.064 m² * 0,4 = 4.519,2 m²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahlen ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß §13 a BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen

und

- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b)

keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Auf der Jeich“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (vgl. hierzu auch Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien im Anhang der Begründung).

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit gegeben.

Auf artenschutzrechtliche Untersuchungen wurde verzichtet, da es sich bei vorliegender Bebauungsplanänderung lediglich um die Anpassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen handelt, die keinen zusätzlichen Eingriff bzw. Auswirkungen auf die Schutzgüter über den Stamplan hinaus haben.

3 LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 1,51 ha und liegt im Westen des Siedlungsgefüges.



Abbildung 2: Lage im Raum, Quelle Geoportal RLP

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

4 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Kelberg ist der Änderungsbereich der für die Bebauung vorgesehen ist, als Wohnbaufläche dargestellt.

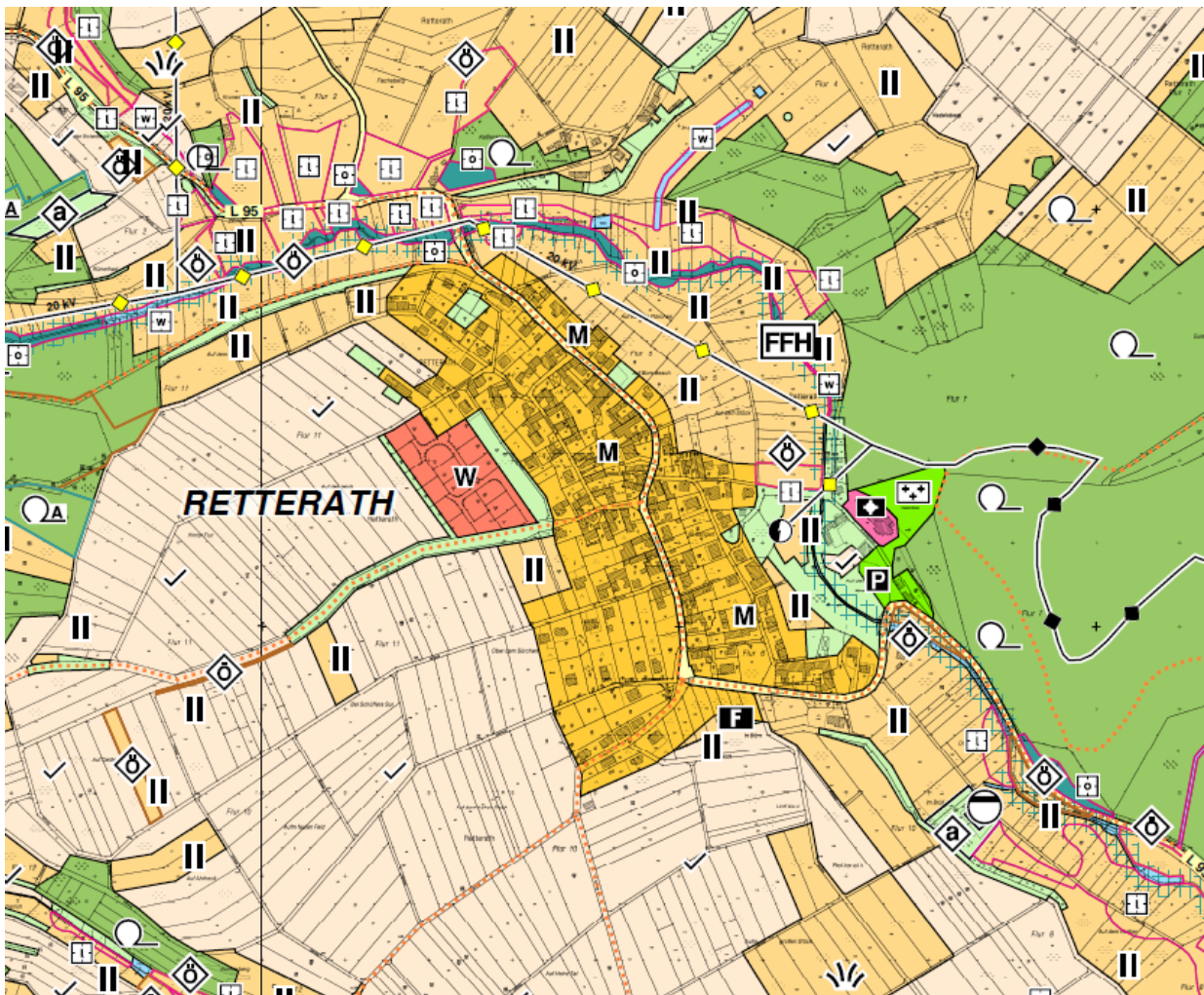


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der VG Kelberg

5 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Darstellung der Änderung des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanänderung sieht zusammengefasst nachfolgende Änderungen vor, die im Text rot markiert sind. Die Begründung der Änderung befindet sich unmittelbar unter der Darstellung der Textfestsetzung. Die nicht geänderten Textfestsetzungen sind, bis auf die grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen, zum besseren Verständnis ebenfalls abgedruckt.

Ursprungsbebauungsplan	Bebauungsplanänderung
Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
<p>WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4</p> <p>- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.</p> <p><u>Allgemein zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes. <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 2. Anlagen für Verwaltungen, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Tankstellen.
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.</p> <p>Mit der Festsetzung wird entsprechend der in § 4 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung zum Ausdruck gebracht, dass das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Dies entspricht den definierten Leitzielen nach Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde. Gleichzeitig wird die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Zielsetzung in Form der Ausweisung von Wohnbauflächen umgesetzt und die bereits durch die Bebauung des 1. Bauabschnittes eingeleitete Siedlungsentwicklung fortgeführt.</p> <p>Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sieht neben der Hauptnutzungsart „Wohnen“ 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“ entgegen gewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung entsprechend der Zweckbestimmung jedoch überwiegen.</p>	

Die in den Textfestsetzungen im Zulässigkeitskatalog als nicht Bestandteil deklarierten Einrichtungen (z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in gewisser Weise geeignet, Beeinträchtigungen unterschiedlichster Art hervorzurufen (z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten je nach Art der Einrichtung, Parkraumbedarf, Lärm). Des Weiteren stehen für diese Einrichtungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet Potenzialflächen zur Verfügung bzw. in räumlicher Nähe zum Plangebiet sind entsprechende Einrichtungen wie etwa für die Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung vorhanden. Die Aktualisierung bzw. Ergänzung soll die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet klarstellen. Darüber hinaus sollen die weitere Nutzungsarten, wie Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, und Tankstellen nicht zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl max. 0,3. Geschossflächenzahl max. 0,6	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse. Zulässig ist jeweils ein Vollgeschoß als Erdgeschoß sowie wahlweise ein weiteres Vollgeschoß als Keller- oder Dachgeschoß (I+D/K).	Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ festgesetzt
Begründung: Bei der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird nicht mehr unterschieden in Dach- oder Kellergeschoss. Hierfür wird die Erforderlichkeit nicht gesehen.	

Höhe der baulichen Anlagen	Höhe der baulichen Anlagen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Traufhöhe: max. 4,50 m. Firsthöhe: max. 10,50 m. Als unterer Maßbezugspunkt gilt: a) Bei Erschließung von der Talseite her sowie bei Stielgrundstücken das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.	Gebäudehöhe max. 10,50 m. Als unterer Maßbezugspunkt gilt: a) Bei Erschließung von der Talseite her sowie bei Stielgrundstücken das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände. b) ansonsten, die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

<p>b) ansonsten, die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche.</p> <p>Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.</p>	<p>Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Gebäudehöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.</p> <p>Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einseitigen Pultdächern, - Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15° - Tonnendächern oder Teiltonnendächern <p>eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,5 m erreichen.</p>
<p>Begründung: Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen. Zur Bestimmung des festgesetzten unteren Maßbezugspunktes wird bei Erschließung von der Talseite her sowie bei Stielgrundstücken das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände, ansonsten, die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche herangezogen.</p> <p>Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren, wie die Traufhöhe, wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen (siehe Systemskizze).</p>	

<p>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</p>	<p>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</p>
<p>Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>	<p>Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.</p>

<p>Stellung der baulichen Anlagen</p>	<p>Stellung der baulichen Anlagen</p>
<p>Siehe Einzeichnungen im Plan (←→)</p>	<p>Siehe Einzeichnungen im Plan (←→)</p>
<p>Begründung: Auf die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen wird verzichtet, da durch die Zulässigkeit von Flachdachgebäuden die Notwendigkeit nicht mehr gesehen wird.</p>	

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Pro Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind maximal 3 Wohnungen zulässig.	Pro Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaus) sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind bis in eine Tiefe von 3,0 m (gemessen ob Straßenbegrenzungslinie) zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Rückenstützen entlang der der Straßenbegrenzungslinien sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.	Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind bis in eine Tiefe von 3,0 m (gemessen ob Straßenbegrenzungslinie) zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Rückenstützen entlang der der Straßenbegrenzungslinien sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
Garagen und Carports dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten.	Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, Die Garagenvorderkante muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern die Garageneinfahrt direkt zur Straße führt. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch immer einzuhalten. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Begründung:

Die Ortsgemeinde wünscht dass Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Gartenhäuser in der Regel am hinteren Rand des Grundstückes entstehen. Dies möchte die Ortsgemeinde auch in diesem Teil der Gemeinde ermöglichen. Auch bei der Zulässigkeit der Garagen soll dem Grundstückseigentümer eine größere Baufreiheit zugestanden werden.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Begründung: Aus gestalterischen Gründen legt die Ortsgemeinde fest, dass alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.	

Verkehrsflächen	Verkehrsflächen
	Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ bzw. „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt.
Begründung: Die Textfestsetzung wird zur Erläuterung der Planzeichnung ergänzt.	

BAUORONUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind spiegelnde, grell glänzende Materialien und Farben unzulässig. Holzhäuser sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.	An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind spiegelnde, grell glänzende Materialien und Farben unzulässig. Holzhäuser sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.
Dachform/Dachneigung	Dachform
Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 45°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.	Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 45°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.
Dachgestaltung	Dachneigung
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.	Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Dachaufbauten	Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist und ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschritten werden darf. Ihre Firstlinie darf die Höhe der Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.	Dachaufbauten sind zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist und ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschritten werden darf. Ihre Firstlinie darf die Höhe der Firstlinie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
Begründung:	

Die Ortsgemeinde hat sich intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen zum Zeitpunkt der Satzungserstellung beschäftigt. Daraufhin wurden umfangreiche Festsetzungen in den Plan aufgenommen.

Die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat aber dazu bewogen, den gestalterischen Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft deutlich zu reduzieren. Es sollen auch modernere Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern soll ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

Die Ortsgemeinde war 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 lasten.

Einfriedungen	Einfriedungen
	<p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind in max. 1,5 Höhe über Geländeoberkante gebaute Erschließungsstraße zulässig. Maßbezugspunkt ist die Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße.</p> <p>Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung. An öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstückseinfriedungen bebauter Grundstücke sind nur als verputzte Mauern, Sichtmauerwerk oder Zäune aus Gabionen, Holz, Eisen oder Stahl oder als Kombination der o.g. Materialien auszuführen. Holz- und Metallzaune sind aus senkrechten Elementen zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Einfriedungen in Form von Hecken.</p>
<p>Begründung: Die Textfestsetzung wird ergänzt, um die Übersichtlichkeit im Bereich der Verkehrsflächen zu ermöglichen. Es wird damit verhindert, dass durch hohe Einfriedungen die Einsehbarkeit der Straßen und Wege erschwert wird.</p>	

Zahl der Stellplätze und Garagen	Zahl der Stellplätze und Garagen
	<p>Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Für Gebäude mit Fremdenbeherbergung beträgt die Mindestanforderung 1,0 Stellplätze, Carports</p>

	<p>oder Garagen pro Ferienwohnung und pro Gästezimmer.</p> <p>Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.</p> <p>Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533, Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.</p>
--	---

Begründung:

Mit dieser Textfestsetzung soll sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze auf den privaten Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt wird, und damit der öffentliche Straßenraum vom Parkverkehr weitgehend freigehalten wird. Dies ist vor allem wichtig vor dem Hintergrund der Konzeption der Wendehämmer.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
	<p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.</p> <p>Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.</p>

Begründung:

Mit dieser Textfestsetzung soll sichergestellt werden, dass keine „Steingärten“ ohne jegliche ökologische Funktion angelegt werden und der Versiegelungsgrad begrenzt wird.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

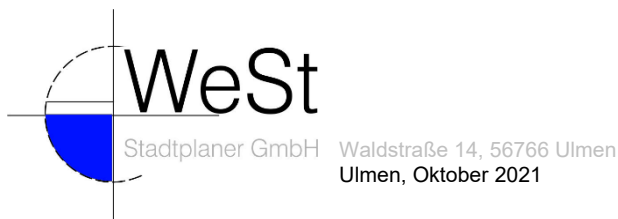
Die geplante bzw. teilweise vorhanden Infrastruktur soll entsprechend dem Stammpplan ausgebaut werden. Hier sieht die Bebauungsplanänderung keine Veränderungen vor.

7 BODENORDNUNG

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

Diese Begründung ist Bestandteil 1. Änderung des Bebauungsplanes ‚Auf der Jeich‘ der Ortsgemeinde Retterath.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Retterath durch



Retterath, den _____.2021

Ortsgemeinde Retterath

Kamenz DS
(Eckhard Kamenz, Ortsbürgermeister)