2023

Bebauungsplan ‚Hinter dem Hermes‘ der Ortsgemeinde Kelberg

Begründung

Vorentwurf

Juli 2023

WeSt
Stadtplaner GmbH

Inhalt

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG 3
2 LAGE IM RAUM 3
3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN 4
3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4
4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5
4.1 NUTZUNG 5
4.2 VERKEHR 6
5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE 6
6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG 6
6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 6
6.2 VERKEHR 6
6.3 GRÜNORDNUNG 7
6.4 IMMISSIONSSCHUTZ 7
7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 9
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9
7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 10
7.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 11
7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN 12
7.5 NEBENANLAGEN § 14 BAUNVO 12
7.6 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB) 12
7.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN 12
7.8 VERKEHRSFLÄCHEN 12
8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13
9 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN 13
10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR 13
10.1 WASSERVERSORGUNG 13
10.2 ABWASSER 13
10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG 14
10.4 STROMVERSORGUNG 14
11 BODENORDNUNG 14
D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN 16

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitig Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten.

Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Kelberg beabsichtigt, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, die Neuausweisung von weiteren Wohnbauflächen.
Hierzu soll in dem Bereich „Hinter dem Hermes“, der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, ein neues Baugebiet erschlossen werden.
Das Plangebiet liegt im Süden der Ortsgemeinde und weist eine Fläche von insgesamt ca. 2,57 ha auf.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Bauflächen voranzutreiben ist, die Entwicklung in dem Baugebiet ‚Auf dem Zilles‘, welches erst 2017 überplant wurde. Hier sind fast sämtliche Grundstücke verkauft bzw. bebaut, so dass in der Ortsgemeinde bis auf Baulücken, die von den Eigentümern vorgehalten werden, keine gemeindeeigenen Grundstücke dem Markt zur Verfügung stehen.

Der Bereich ‚Hinter dem Hermes‘ bietet sich an, da diese Flächen im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsflächen liegen und relativ flach geneigt sind. Auch die gute Erschließungsmöglichkeit des Plangebietes hat bei der Alternativenprüfung eine Rolle gespielt. Die Flächen sind im Eigentum der Ortsgemeinde.

Der Flächennutzungsplan wurde im vergangen Jahr geändert. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt also dazu bei, dass die Ortsgemeinde den vorhandenen Wohnraum- und sonstigen Bedarf kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Süden von Kelberg und überplant landwirtschaftliche Flächen.

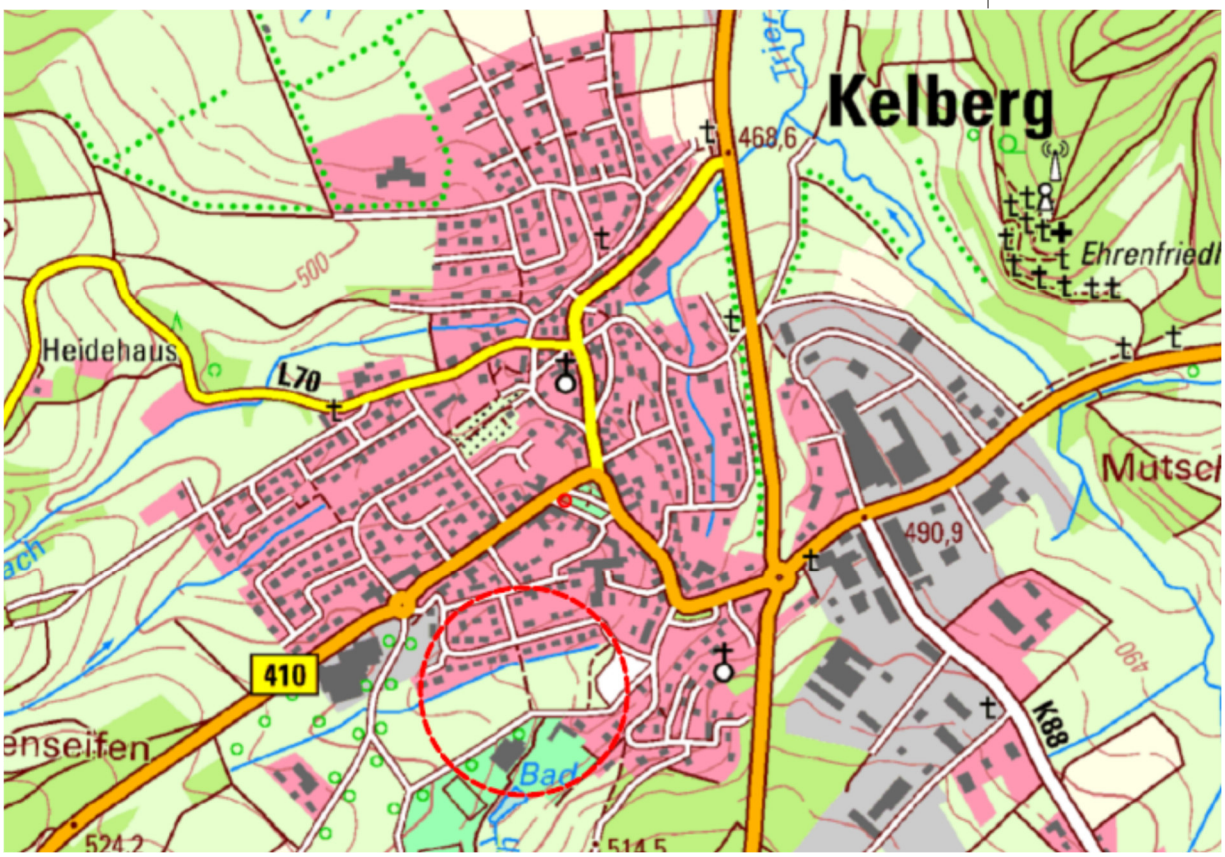

Abbildung 1: Übersicht, Quelle Top 50 Geoportal RLP

Das Plangebiet liegt südlich der Siedlungsflächen Kelbergs. Südlich angrenzend befinden sich das Freibad und die sonstigen Sportanlagen und auch die Mehrzweckhalle der Ortsgemeinde. Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Rowa-Park" an. Östlich befinden sich öffentliche Grünflächen. Nördlich wird das Plangebiet durch einen Graben von den bestehenden Siedlungsflächen getrennt. Das Gelände steigt von ca. 485 m nach Westen auf ca. 490 m um rund 6-7 % an.
Die Ackerzahl liegt zwischen 20 und 40.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Mischbau- bzw. Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 NUTZUNG

Der zu beplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt

Abbildung 3: Luftbild, Quelle Google Earth

4.2 VERKEHR

Die äußere Erschließung ist über die Straße „Am Schwimmbad" geplant.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung der neugebildeten Grundstücke,
- Schaffung von flexiblen Grundstücksgrößen (650 – 1.000 m²) für unterschiedliche Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistung,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege mit Anbindung an das vorhandene Siedlungsgefüge,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik,
- Lösung der durch Verkehrslärm bzw. Gewerbe- und Freizeitlärm entstehenden Probleme.

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Konzepte ausgearbeitet.
Diese wurden dem Rat der Ortsgemeinde zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Nach eingehender Beratung hat sich der Rat für die Umsetzung der vorliegenden Variante entschieden.
Das Modell sieht die Entstehung von ca. 26 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 650 und 1.000 m² aufweisen.
Die Bebauung soll im Allgemeinen Wohngebiet in Form von Einzelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, ähnlich dem nördlich angrenzenden Baugebiet, vermitteln.

6.2 VERKEHR

Der innergebietlichen Erschließung liegt die Grundidee einer Schleifenstraße zugrunde.
Rückgrat der Variante ist eine fast ringförmige Erschließungsform, deren beide Anknüpfungspunkte in der Haupterschließung münden.
Der Vorteil dieser Variante ist die hohe Flexibilität bei Störungen, zudem kann eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre erfolgen, welches insgesamt zu einer höheren Wohnqualität im gesamten Gebiet führt.
Die Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 5,50 m auf und sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden.

6.3 GRÜNORDNUNG

Zielvorstellungen im Baugebiet
Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge zurück. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Höherwertige Biotope werden für die Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen randlichen Eingrünungen und innere Durchgrünungen kommt es zu einer gewissen Aufwertung aller Schutzgüter und gleichzeitig zu einer Qualitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes.
Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der nördlichen Außengrenzen des Gebietes,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets,
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

6.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Vorfeld der Einleitung des Planverfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen vom Büro Schallschutz.biz, Dipl.-Ing. Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich durchgeführt.[1]

Es wurden die Geräuschimmissionen, die durch die Nutzung der Sportanlagen und des Freibades im Plangebiet verursacht werden, berechnet und beurteilt. Weiterhin wurden die Gewerbegeräuschimmissionen, die durch den Betrieb der Rettungswache im Plangebiet verursacht werden, ermittelt und bewertet.
Die Sportgeräusche wurden auf Grundlage der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt.
Die Geräusche des Freibads wurden auf Grundlage der Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz bewertet.
Die Gewerbegeräusche werden nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm in Form einer Immissionsprognose unter Berücksichtigung anlagenbetreiberseitigen Angaben ermittelt und beurteilt.

Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis: „Die Ortsgemeinde Kelberg plant die Entwicklung eines Wohnbaugebietes am südwestlichen Rand der Ortslage von Kelberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Norden an die bestehende Bebauung an. Südlich des Plangebietes befinden sich eine Sportanlage, drei Tennisplätze, eine Sporthalle und ein Freibad. Östlich des Plangebietes liegen die Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes sowie ein großer Parkplatz.

[1] Siehe Gutachten Nr. 5487 Bebauungsplan „Hinter dem Hermes" Ortsgemeinde Kelberg, Juni 2022

Im Rahmen der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplans wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Es wurden die Geräuschimmissionen, die durch die Nutzung der Sportanlagen und des Freibades im Plangebiet verursacht werden, berechnet und beurteilt. Weiterhin wurden die Gewerbegeräuschimmissionen, die durch den Betrieb der Rettungswache im Plangebiet verursacht werden, ermittelt und bewertet.
Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass durch die reguläre Nutzung der Sportanlagen und des Freibades mit einer Ausnahme die Immissionsschutzvorgaben innerhalb der überbaubaren Bereiche flächendeckend eingehalten werden.
Um nach dem abendlichen Training Überschreitungen während der Nachtzeit durch die Abfahrt der auf dem Parkplatz der Sporthalle geparkten Pkw zu vermeiden, wird eine frühzeitige Beendigung des Trainingsbetriebs empfohlen.
Die Untersuchung zeigt weiterhin auf, dass bei seltenen Veranstaltungen, wie sie im Jahr 3 bis 4 mal vorkommen können, Überschreitungen der Nachtrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete auftreten.
Hier muss im Rahmen einer Sonderfallbeurteilung abgewogen werden, inwieweit solche Veranstaltungen zumutbar sind."

Die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse werden nachfolgend dargestellt. Die Verweise auf die Anlagen und Kapitel gehen aus dem Gutachten hervor.

Sportgeräusche

Der Vergleich der in den Anlagen 3 und 4 abgebildeten Beurteilungspegel der Sportgeräusche, die im Plangebiet verursacht werden, mit den in Kap. 3.2 aufgeführten Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete zeigt auf, dass der Richtwert während der immissionskritischen Beurteilungszeiträume Ruhezeit am Mittag und am Morgen innerhalb der überbaubaren Bereiche flächendeckend eingehalten und unterschritten wird.
Während der lautesten Nachtstunde wird der Richtwert der Nachtzeit ebenso flächendeckend innerhalb der Baugrenzen eingehalten und unterschritten (Anlage 5).
Die Einzelpunktberechnungen in den Anlagen 14, 17 und 19 belegen die Einhaltung auf allen Immissionsebenen.
Während der lautesten Nachtstunde kann jedoch eine Überschreitung des Richtwertes für kurzfristige Geräuschspitzen durch die Abfahrt der auf dem Parkplatz der Sporthalle geparkten Pkw nach dem Training nicht ausgeschlossen werden.
Um zu vermeiden, dass der von einer Überschreitung betroffene Bereich von einer schutzwürdigen Wohnbebauung freigehalten werden muss, wird empfohlen die Trainingsstunden in der abendlichen Ruhezeit rechtzeitig zu beenden, so dass die Abfahrt der letzten Pkw bis spätestens 22 Uhr erfolgt ist.

Freizeitgeräusche

Der Vergleich der in Anlage 7 abgebildeten Beurteilungspegel der Freizeitgeräusche, die im Plangebiet durch die das Freibad verursacht werden, mit den in Kap. 3.3 aufgeführten Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete zeigt auf, dass der Richtwert der Ruhezeit am Mittag innerhalb der überbaubaren Bereiche flächendeckend eingehalten und unterschritten wird.
Die Einzelpunktberechnungen in Anlage 21 lassen erkennen, dass im Plangebiet durch den Freibadbetrieb keine Maximalpegel verursacht werden, die den Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen erreichen.
Die Berechnungsergebnisse in den Anlagen 9 (Rasterkarte) und 24 (Einzelpunktberechnungen) verdeutlichen, dass der Immissionsrichtwert der Tageszeit während der abendlichen

Ruhezeit bei seltenen Ereignissen flächendeckend unterschritten wird. Überschreitungen des Richtwertes der Tageszeit für kurzzeitige Geräuschspitzen sind mit Sicherheit auszuschließen. Während der lautesten Nachtstunde ist bei seltenen Ereignissen von einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes der Nachtzeit auszugehen (siehe Anlage 10). Der höchste Beurteilungspegel wird im Nahbereich der Sporthalle mit Lr = 62 dB(A) verursacht. Ebenso können Überschreitungen des Nachtrichtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen bei seltenen Ereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Wie bereits in Kap. 3.3 erwähnt, muss für die seltenen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz eine Sonderfallbeurteilung stattfinden, wobei abzuwägen ist, inwieweit derartige Veranstaltungen zumutbar sind, wenn sie nur 3 bis 4 mal im Jahr vorkommen.
Um formal Überschreitungen während der Nachtzeit auszuschließen ist die Absenkung des Innenpegels in der Sporthalle erforderlich, und der Aufenthalt der Besucher auf der Freifläche muss ausgeschlossen werden. Wobei gemäß Freizeitlärmrichtlinie eine Verschiebung der Nachtzeit um bis zu 2 Stunden möglich ist, so dass diese Maßnahmen erst nach 24 Uhr ergriffen werden müssten.

Gewerbegeräusche
Die Beurteilungspegel und Maximalpegel der Rettungswache in den Anlagen 12, 13, 30 und 32 lassen erkennen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete während der Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet unterschritten werden.
Gemäß TA Lärm ist der Immissionsbeitrag als nicht relevant zu bezeichnen, da die Immissionsrichtwerte während der Tages- und Nachtzeit um mindestens 6 dB unterschritten werden.

Die Ergebnisse zeigen, dass keine aktiven bzw. passiven Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Die Ortsgemeinde wird die vorgeschlagenen organisatorischen Maßnahmen beachten.

7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Teilbereich I 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. Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

<u>Allgemein zulässig sind:</u>

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.

<u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u>

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:
1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Der Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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 Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.
Insgesamt ist somit ein Neubaugebiet entsprechend dem Bedarf in einer offenen gelockerten Bauweise mit einem für Kelberg und das Plangebiet angepassten städtebaulichen Mischung an Nutzungen geplant.

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 11,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 9,0 m erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild 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.

Bauweise
Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für Neubaugebiete in der Ortsgemeinde untypisch ist.

7.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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. 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. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen'.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.
Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 650 und 1.000 m² variieren.
In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet ist die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt.

Die gewählten Orientierungswerte räumen den künftigen Bauherrn und den vorhandenen Betrieben einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Baukörper ein und sind auch aus

städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und die Nachweispflicht von Stellplätzen in Abhängigkeit zu der Zahl der Wohneinheiten soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert.

7.5 NEBENANLAGEN § 14 BAUNVO

Nebenanlagen sind, mit Ausnahme der Grundstücke, die an das Gewässer grenzen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da Gartenhäuser in der Regel am hinteren Grundstückende errichtet werden.

7.6 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und zudem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.
Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.

7.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen pro Einzelhaus strebt die Gemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.
Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.
Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 650 und 1.000 m² soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.
Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen. Darüber hinaus sollen aber auch weitere Nutzungen im Gebiet realisiert werden. Insbesondere bietet sich die Ansiedlung von Dienstleistern an, da im unmittelbaren Umfeld Mischnutzungen vorhanden sind.

7.8 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Gliederung des Straßenraums erfolgt auf der Ebene der Ausbauplanung.
Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m wird dem Verkehr ein problemloses

Befahren ermöglicht. Darüber hinaus sieht der Plan eine Fußwegeverbindung in das angrenzende Wohngebiet vor, die auch die Sportanlagen mit dem Ortskern verbindet.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ein wichtiges Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die ein wesentlicher Beitrag zu einem harmonischen Eindruck leisten kann.
Im Plangebiet wird den künftigen Bauherren ein hoher Grad an Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Der Bebauungsplan setzt einen gestalterischen Rahmen für Einfriedungen und die Zahl der Stellplätze.
Auf weitere gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, da das Umfeld keine klaren Gestaltungsmerkmale vorgibt, die eine Beschränkung auf eine gewisse Formen- oder Farbensprache erlauben.

9 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Durch vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- KM 1 Entwicklung von Grünfläche in extensiver Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- KM 2 Entwicklung einer Feuchtwiese innerhalb des Regenrückhaltebeckens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- KM 3 Freiflächengestaltung, Anteilsbepflanzung im Wohn- und Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Externe Ausgleichsflächen

Die Durchführung der Maßnahmen KM 1 bis KM 3 sowie die externen Maßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

10.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden. In den Bebauungsplan wurde die technische Infrastrukturplanung integriert.

10.2 ABWASSER

Das Schmutzwasser wird durch Erweiterung des örtlichen Netzes entsorgt werden. In den Bebauungsplan wurde die technische Infrastrukturplanung berücksichtigt.

10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird durch Erweiterung des örtlichen Trenn-Systems realisiert. In den Bebauungsplan wurden die Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgenommen.

10.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

11 BODENORDNUNG

Wie in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung' bereits dargelegt, ist die Ortsgemeinde im Besitz der Flächen.
Eine Bodenordnung wird also auf freiwilliger Basis durchgeführt. 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 förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

Pflanzliste

Gehölze für wechselfeuchte bis feuchte Standorte		**Sträucher**	
Bäume	*Quercus robur*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Stieleiche	*Carpinus betulus*	Faulbaum	*Frangula alnus*
Hainbuche	Salix alba	Salweide	*Salix caprea*
Silberweide	*Salix fragilis*	Aschweide	*Salix cinerea*
Bruchweide	*Alnus glutinosa*	Korbweide	*Salix viminalis*
Schwarzerle	*Fraxinus excelsior*	Purpurweide	*Salix purpurea*
Gemeine Esche		Ohrweide	*Salix cinerea*
Gehölze für mittlere / frische Standorte **Bäume**		**Sträucher**	
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Bergahorn	*pseudoplatanus*	Hasel	*Corylus avellana*
Feldahorn	*Acer camopestre*	Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Traubeneiche	Quercus petrea	Liguster	*Ligustrum vulgare*
Stieleiche	*Quercus robur*	Gemeine Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Winterlinde	Tilia cordata	Feldrose	*Rosa arvensis*
		Hundsrose	*Rosa canina*
		Salweide	*Salix caprea*
		Traubenholunder	*Sambucus racemosa*
		Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)			
Apfelsorten	**Birnensorten**	**Süßkirschen**	**Pflaumen**
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche

Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			Quillins Reneklode
Standortgerechte Arten der Uferstauden und Feuchtwiesen			
Hochstauden, Leguminosen und Kräuter (30 % – 50 %)			
Achillea millefolium	Gewöhnliche Scharfgarbe	Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Achillea ptarmica	Sumpf-Schafgarbe	Chaerophyllum bulbosum	Knolliger Kälberkropf
Alisma plantago- aquatica	Froschlöffel	Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Angelica sylvestris	Wald-Engelwurz	Centaurea cyanus	Kornblume
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	Cirsium oleraceum	Kohl-Kratzdistel
Barbarea vulgaris	Echtes Barbarakraut	Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel
Betonica officinalis	Heilziest	Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Bistorta officinalis	Schlangenknöterich	Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen
Eupatorium cannabinum	Gewöhnlicher Wasserdost	Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß	Lotus pedunculatus	Sumpfschotenklee / Sumpf-Hornklee
Galium album	Weißes-Labkraut	Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Galium palustre	Sumpf-Labkraut	Lycopus europaeus	Ufer-Wolfstrapp
Geranium palustre	Sumpf-Storchschnabel	Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gilbweiderich
Geum rivale	Bach-Nelkenwurz	Lythrum salicaria	Gewöhnlicher Blutweiderich
Hypericum tetrapterum	Geflügeltes Johanniskraut	Mentha longifolia	Ross-Minze
Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie	Pimpinella major	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	Scrophularia nodosa	Knoten-Braunwurz
Scrophularia umbrosa	Flügel-Braunwurz	Scutellaria galericulata	Sumpf-Helmkraut
Selinum carvifolia	Kümmel-Silge	Silene dioica	Rote Lichtnelke
Stachys palustris	Sumpf-Ziest	Stellaria graminea	Gras-Sternmiere
Succisa pratensis	Gewöhnlicher Teufelsabbiss	Valeriana officinalis	Echter Baldrian
Veronica beccabunga	Bachbungen-Ehrenpreis	Vicia cracca	Vogel-Wicke
Gräser (50 % – 70 %)			
Agrostis capillaris Agrostis gigantea	Riesen-Straußgras	Alopecurus geniculatus	Knick- Fuchsschwanz
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	Arrhenatherum elatius	Gewöhnlicher Glatthafer
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	Bromus hordeaceus	Weiche Trespe
Cynosurus cristatus	Kammgras	Carex pendula	Hänge-Segge
Carex vulpina	Fuchs-Segge	Festuca arundinacea	Rohrschwingel
Deschampsia cespitosa	Rasen-Schmiele	Festuca pratensis	Wiesenschwingel
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras	Juncus conglomeratus	Knäuelbinse
Juncus effusus	Flatterbinse	Luzula campestris	Feld-Hainsimse
Molinia caerulea	Gewöhnliches Pfeifengras	Lolium perenne	Deutsches Weidelgras

Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras	Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Poa pratensis	Wiesen-Rispe	Poa trivialis	Gewöhnliche Rispe
Poa palustris	Sumpf-Rispengras	Trisetum flavescens	Goldhafer
Scirpus sylvaticus	Waldsimse		
Regiosaatgutmischung Herkunftsregionen / Ursprungsgebiete (HR / UG) 7 – Rheinisches Bergland nach RegioZert® Saatstärke: 3 - 5 g/m²; in Böschungslagen bis 7 g/m² + zusätzlich Ammensaat von 2 g/m²			

D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw.·Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
3. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN·1054) zu beachten.
   Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen
4. 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 Telekommunikationslinien vorzusehen.
   Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
5. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5 /Bodenschutz/ ALEX/ALEX _Informationsblatt_28_2 009 Stand 05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
6. Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen mit Müllfahrzeugen ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen -RASt-, Ausgabe 2006 zu beachten.
7. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
   Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld. Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.

8. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
10. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
11. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.

Kelberg, den _____.2023

Ortsgemeinde Kelberg

Jonas DS
(Wilhelm Jonas, Ortsbürgermeister)

ANHANG
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan ‚Hinter dem Hermes' der Ortsgemeinde Kelberg

Ziel der Bebauungsplanaufstellung
Die Ortsgemeinde Kelberg beabsichtigt, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, die Neuausweisung von Wohnbauflächen.
Hierzu soll in dem Bereich „Hinter dem Hermes", der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, ein neues Baugebiet erschlossen werden.
Das Plangebiet liegt südlich der Siedlungsflächen und weist eine Fläche von insgesamt ca. 2,57 ha auf.

Die Größe des Baugebietes ermöglicht den Bau von ca. 25 Wohngebäuden. Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert, da die die Ortsgemeinde selbst Eigentümer der Flächen ist.

Im Zuge der Fortentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung soll vorrangig eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die, gemessen an der verfügbaren Grundstücksfläche, einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs leistet. Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kelberg hat in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Hermes" zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.