

Ortsgemeinde Norath  
Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Bebauungsplan  
„Am Holzapfelbaum III“

Begründung

Beteiligung Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB im Verfahren  
nach § 215a BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Norath

---

Projekt-Nr.: 1533    Stand: 30.09.2024

Ingenieurbüro Klabautschke / Moselufer 48 / 56073 Koblenz  
Telefon +49 261 95225900 / [info@klabautschke.eu](mailto:info@klabautschke.eu) / [www.klabautschke.eu](http://www.klabautschke.eu)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b> .....	<b>5</b>
2.1	Überblick über das formelle Verfahren .....	5
2.2	Verfahren nach § 13b BauGB.....	8
2.2.1	Anwendungsvoraussetzungen .....	8
2.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	10
2.2.3	Eingriffsregelung .....	11
2.2.4	Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter .....	11
2.2.5	Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	12
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>13</b>
3.1	Siedlungsstrukturelle Belange.....	13
3.2	Erschließungsrelevante Belange.....	14
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b> .....	<b>15</b>
4.1	Flächennutzungsplan .....	15
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>17</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
5.2.1	Geschossflächen- und Grundflächenzahl.....	18
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	19
5.3	Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	22
5.3.1	Bauweise.....	22
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	22
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.....	23
5.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	24

---

5.6	Verkehrsflächen.....	24
5.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.....	27
5.8	Führung von Versorgungsanlagen/ - Leitungen.....	27
5.9	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung .....	27
5.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	27
5.10.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen.....	27
5.10.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	28
5.10.3	Flächen für Rückhaltung und Versickerung (Ordnungsbereich A).....	28
5.10.4	Gewässerrandstreifen (Ordnungsbereich B).....	28
5.10.5	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Ordnungsbereich C).....	29
5.11	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) .....	29
5.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	32
<b>6</b>	<b>UMWELTRELEVANTE BELANGE .....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>34</b>
7.1	Wasserversorgung.....	34
7.2	Abwasserbeseitigung.....	34
7.3	Stromversorgung.....	36
7.4	Telekommunikation .....	36
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG .....</b>	<b>37</b>

---

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Ortsgemeinde Norath beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Holzapfelbaum III“

Anlass für die Ortsgemeinde, das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht nach Ausweisung von Wohnbauflächen, um auf diese Weise zum einen den bestehenden Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung befriedigen zu können. Gleichzeitig sollen auch Baugrundstücke für „sonstige“ Bauwillige bereitgestellt werden, die insbesondere wegen der Lagegunst in räumlicher Nähe zur BAB 61 und zur Wirtschaftsregion Rhein/ Main die Ortsgemeinde Norath als potenziellen Wohnstandort sehen.

Die Ortsgemeinde Norath hat mit Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bereits im Jahr 2020 erste Planungsüberlegungen für die Erschließung eines Neubaugebietes im Südosten der Ortsgemeinde angestellt.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bedeutet die Erweiterung der Ortsgemeinde im südöstlichen Randbereich. Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

In diesem Zusammenhang ist weiterhin auf G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde zudem ihrer im Baugesetzbuch verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches in §1 (6) Nr. 2 BauGB haben die Gemeinden u.a. die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Wohnbaulandflächen bereitzustellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

In der Ortsgemeinde Norath ergibt sich der planerische Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bereitstellung „neuer“ Wohnsiedlungsflächen aus der Tatsache, dass die derzeit noch vorhandenen (wenigen) unbebauten Grundstücke im Eigentum von Privaten stehen und dem Wohnungsmarkt nicht zugänglich sind.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Überblick über das formelle Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Norath hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Holzapfelbaum III“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in der Sitzung am 16.05.2022 beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der zweistufigen Bürgerbeteiligung praktiziert.

In seiner Sitzung am 02.05.2023 hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Norath den Planentwurf beraten und beschlossen, auf dieser Grundlage die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs.1 und § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 15.06.2023 bis 28.07.2023 statt.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 am Verfahren beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde am 15.06.2023 durch das öffentliche Bekanntmachungsorgan informiert.

Durch die Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2023 am Verfahren nach § 4 (1) und 2 (2) BauGB beteiligt und konnten bis zum 28.07.2023 eine Stellungnahme abgeben.

Eine Stellungnahme mit wertungsrelevantem Inhalt haben folgende Behörden abgegeben:

1. LBM Bad Kreuznach, Schreiben vom 26.07.23 und 04.08.23
2. VG-Werke Hunsrück-Mittelrhein, Schreiben vom 11.07.2023
3. Generaldir. Kulturelles Erbe RLP, Landesarchäologie, Koblenz, Schreiben v. 22.06.23
4. SGD Nord, Bauleitplanung, E-Mail vom 04.07.2023
5. Amprion, E-mail vom 26.06.23
6. Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, Mayen, Schreiben vom 27.06.23
7. DLR Rheinessen-Nahe-Hunsrück, Simmern Schreiben vom 27.06.23
8. Rhein-Main-Rohrleitungstransportges. mbH, Köln, E-Mail vom 27.06.23
9. VG Hunsrück-Mittelrhein, FB 2, E-Mail vom 22.06.23
10. Deutsche Telekom, Bad Kreuznach, Schreiben vom 14.07.23
11. Telekom Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, E-Mail vom 18.07.23
12. RheinHunsrück Wasser, Dörth, Schreiben vom 04.07.23
13. Westnetz GmbH, Idar-Oberstein, Schreiben vom 18.07.23
14. Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 20.07.23

15. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Trier, E-Mail vom 24.07.23
16. Forstamt Boppard, Schreiben vom 26.07.23
17. Landwirtschaftskammer Koblenz, E-Mail und Schreiben vom 28.07.23
18. Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Email vom 22.06.2023

Diese wurden einer entsprechenden Auswertung der Stellungnahmen unterzogen. Eine Stellungnahme ohne wertungsrelevanten Inhalt hat abgegeben:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Bonn, Schreiben vom 21.06.23
2. TRIVO Hahn Airport GmbH, Trier, Schreiben vom 27.06.23
3. LBB Net, Koblenz, E-Mail vom 27.06.23
4. KV Rhein-Hunsrück, Gesundheitsamt, Schreiben vom 26.06.23
5. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen, Schreiben vom 10.07.23
6. Deutscher Wetterdienst, Schreiben vom 28.07.23

Die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 15.06.2023 am Verfahren nach § 2 (2) BauGB beteiligt und konnten bis zum 28.07.2023 eine Stellungnahme abgeben.

Eine Stellungnahme ohne wertungsrelevanten Inhalt hat abgegeben:

1. Ortsgemeinde Leiningen, Schreiben vom 05.07.23

Der Rat der Ortsgemeinde Norath hat in der Sitzung am 04.03.2024 die Auswertung der Stellungnahmen vollzogen. Das Wertungsergebnis hatte keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans, so dass in der gleichen Sitzung der Beschluss der Beteiligungsschritte nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB sowie § 2 (2) BauGB erfolgte.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.

Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2(2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat im Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22 den § 13b BauGB für unionswidrig erklärt. Daraufhin wurde der § 13b BauGB aus dem Baugesetzbuch gestrichen.

Der Gesetzgeber hat mit der Aufnahme des § 215a BauGB den planenden Gemeinden jedoch die Möglichkeit eröffnet, begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB in einer vor dem Inkrafttreten dieses Artikels geltenden Fassung eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen. Ebenso werden hiervon bereits abgeschlossene Verfahren erfasst, die jedoch wegen der Anwendung des § 13b BauGB an einem nach §§ 214 und 215 BauGB beachtlichen Fehler leiden. Diese können nunmehr im ergänzenden Verfahren in Kraft gesetzt werden.

In seiner Sitzung am 04.03.2024 hat der Ortsgemeinderat die Fortführung des Verfahrens gemäß der Heilungsvorschrift des § 215a BauGB beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls beauftragt.

Für die Fortführung bzw. Anwendung des § 215a BauGB hat der Gesetzgeber verschiedene Anwendungsvoraussetzungen formuliert.

So können § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 sowie § 13a (2) Nr. 4 BauGB nur dann zur Anwendung kommen, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a (3) auszugleichen wären.

Nach den Vorgaben der SUP-Richtlinie müssen die betroffenen Gemeinden in jedem Fall eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) durchführen. Darin ist anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB und unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen, ob der Plan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Des Weiteren soll durch den Verweis auf § 1a (3) BauGB angeordnet werden, dass die planende Gemeinde im Rahmen der Einzelfallprüfung auch zu untersuchen hat, ob ihre Planung im Hinblick auf den Eingriffsausgleich dem Gebot zur gerechten Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB entspricht. Um den Aufwand für die Gemeinden möglichst gering zu halten und im Interesse der zügigen Erreichung von Rechtssicherheit, soll diese Prüfung gemäß der gesetzlichen Vorgabe im Rahmen der Vorprüfung, also nicht als selbständiger Prüfschritt durchgeführt werden.

Für das vorliegende Planvorhaben wurde zwischenzeitlich die o.a. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen, die die durch den § 215a BauGB geänderten bzw. zu erbringenden Vorgaben berücksichtigt.

In der Auswertung der Stellungnahmen hat sich der zu erwartender Eingriff in Natur und Landschaft auf bisher unbebauten Grundstücken im Außenbereich als ausgleichspflichtiger Eingriff mit Abwägungsrelevanz gezeigt. Somit liegt eine in § 215a BauGB angeführte erhebliche Umweltauswirkung vor.

Zudem führen das bisherige Versäumnis nach Anwendung der Eingriffsregel und die damit fehlende Vornahme eines Ausgleichs dazu, dass ein beachtlicher Abwägungsfehler nach § 214 (1) S. 1 Nr.1 BauGB bereits heute vorliegt, der als Ewigkeitsfehler nicht verfristbar ist. Diesem kann nur durch das „Abarbeiten“ der Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB abgeholfen werden.

Die Konsequenz hieraus ist, dass die ursprünglich eingeräumten Privilegierungstatbestände nach Verzicht auf das Abarbeiten der Eingriffsregelung und der Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan entfallen.

Das Verfahren kann daher nur mit der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung den rechtlichen Anforderungen entsprechend fortgeführt werden.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass mit der Ausarbeitung des Umweltberichts die Ausführungen des Kapitels „Umweltrelevante Belange“ der Begründung entbehrlich werden.

Die „sonstigen“ textlichen und zeichnerischen Textfestsetzungen bzw. Planinhalte bleiben unverändert. Insbesondere wird an dem Planungsziel nach Unterbringung der Wohnnutzung auf den überwiegenden Flächen im Bebauungsplangebiet festgehalten.

Demnach wird das ursprünglich formulierte Planungsziel nach Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen unverändert aufrechterhalten.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen zu dem vorliegenden Bebauungsplan vorzutragen.

## 2.2 Verfahren nach § 13b BauGB

Wie bereits erwähnt, sollte der Bebauungsplan ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Nachfolgend sind die Anwendungsvoraussetzungen nochmals angeführt.

Unter Berücksichtigung des Regelungsgehalts des § 215a BauGB und der hiernach durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Satz 2 Nummer 2 BauGB treffen die bisherigen Ausführungen in den Kapiteln 2.2.2 (Umweltverträglichkeitsprüfung) und 2.2.3 (Eingriffsregelung) nicht mehr zu.

### 2.2.1 Anwendungsvoraussetzungen

In der o.a. Sitzung hat der Ortsgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ beschlossen. Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten bei der Anwendung des § 13b BauGB auch die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Flächennutzungsplan. Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt:



1. Die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis)

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im aufzustellenden Bebauungsplan unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets beträgt 35.807 m<sup>2</sup>.

Hiervon beträgt der Flächenanteil des Wohnbaulands 23.284 m<sup>2</sup> netto. Die Verkehrsflächen weisen eine Größe von 3.351 m<sup>2</sup> auf. Für den vorliegenden Bebauungsplan stellt sich die relevante Flächenbilanz wie folgt dar:

**Rechnerischer Nachweis zum Neubaugebiet „Am Holzapfelbaum III“**

Bauland	65,03%	23284	m <sup>2</sup>
Ordnungsbereich A	18,00%	6446	m <sup>2</sup>
Ordnungsbereich B	5,55%	1989	m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg (unbefestigt)	1,68%	601	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	9,36%	3351	m <sup>2</sup>
öffentliche Grünanlage mit Baumbestand	0,38%	136	m <sup>2</sup>
<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>100%</b>	<b>35807</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Für die Ermittlung der in § 13b BauGB definierten Grundfläche ist lediglich die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer Größe von 23.284 m<sup>2</sup> heranzuziehen. Die „sonstigen“ Flächen wie die Verkehrs- und Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche unbeachtlich und somit nicht zu berücksichtigen.

Demnach stellt sich die relevante Berechnung der Grundfläche wie folgt dar:

- Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet = 23.284 m<sup>2</sup>,
- höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4
- = Grundfläche 23.284 m<sup>2</sup> x 0,4 = 9.314m<sup>2</sup>

Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass das Höchstmaß der in § 13b BauGB definierten Grundfläche von  $\leq 10.000$  m<sup>2</sup> unterschritten wird. Diese Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

2. Durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Begriffsdefinition des § 13b BauGB an und trägt zu einer Abrundung des Siedlungskörpers bei.

3. Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB

Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen aus planungsrechtlicher Sicht vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Keine Betroffenheit von Schutzgebieten gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB

Eine Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Natura-2000-Gebiete wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

In einer Entfernung von ca. 500 m liegt südwestlich zum Plangebiet das FFH-Gebiet 5809-301 „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“.

Damit wird der lt. Verwaltungsvorschrift definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet überschritten und es bedarf keiner Verträglichkeitsabschätzung zur Klärung, inwieweit die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des FFH-Gebietes betroffen sind.

5. Zeitlicher Anwendungsbereich

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB muss bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.05.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst, so dass auch diese Vorgabe erfüllt wurde.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung verbleibt für die Ortsgemeinde nunmehr eine Frist bis zum 31.12.2024, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

## 2.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Jedoch ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Zur Sicherstellung der Erschließung der im geplanten Wohngebiet gelegenen Grundstücke müssen Straßen hergestellt werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß der Anlage 1 „Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziffer 3.5 handelt es hierbei um den Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG. Für das geplante Vorhaben ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 7 (1) Satz 1 UVPG durchzuführen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Allgemeine Vorprüfung zum Bebauungsplan verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Das Ergebnis zeigt, dass durch die Verkehrsflächen keine erhebliche Beeinträchtigung von umweltrelevanten Schutzgütern erfolgt.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens auch hierzu vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Auf die Ausführungen in Kapitel 2.1 „Übersicht über das Verfahren“ und die Einleitung zu Kapitel 2.2. wird verwiesen. Hierin sind die „neuen“ Erkenntnisse gemäß dem Urteil vom 18.07.2023 und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für das Bebauungsplanverfahren erläutert. Demnach zeigt sich, dass es der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan bedarf. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### 2.2.3 Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13b BauGB generell.

Auf die Ausführungen in Kapitel 2.1 „Übersicht über das Verfahren“ und die Einleitung zu Kapitel 2.2. wird verwiesen. Hierin sind die „neuen“ Erkenntnisse gemäß dem Urteil vom 18.07.2023 und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für das Bebauungsplanverfahren erläutert. Demnach zeigt sich, dass die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden ist. Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 2.4, verwiesen.

### 2.2.4 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegt nicht vor (siehe Kapitel 2.2.1 Nr. 4).

### 2.2.5 Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

---

## 3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

### 3.1 Siedlungsstrukturelle Belange

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Parzellen sind aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die zur Überplanung anstehenden Flächen unterliegen derzeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Wiesenbewirtschaftung. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Norath.

Südlich des Plangebietes verläuft die auf einem Damm liegende, ehemalige Bahntrasse, auf der heutzutage der Schinderhannes-Radweg nach Emmelshausen und Simmern führt. Der Damm ist zum Plangebiet mit Gehölzen und Bäumen bestanden. Am Dammfuß verläuft der Fronwiesenbach, der kurz vor der Landesstraße L 214 die Rad- und Fußwege trasse kreuzt.

An der Nordwestseite des Plangebietes liegt die Landesstraße L 214, die aus der Ortslage kommend nach Süden die ehemalige Bahntrasse unterfährt und im weiteren Verlauf nach Pfalzfeld und zur BAB 61 die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sicherstellt.

Entlang der L 214 ist an der Ostseite ein rd. 1,50 breiter Gehweg angelegt, der an der Parzelle 31/2 endet. Hier schließt ebenfalls die Grundstückszufahrt der Parzelle 31/7, das Gelände der Parzelle 31/7 liegt zur Landestraße hin erhöht und wird nach Westen über eine Böschung zur L 214 hin abgefangen.

Die Plangebietsfläche grenzt außerhalb der OD an die Landesstraße, die Geschwindigkeit ist bereits vor der Unterführung aus Pfalzfeld kommend auf 50 km/h und für die weitere Anbindungsplanung maßgebend.

Nach Norden schließt das Neubaugebiet zum B-Plan „Am Holzapfelbaum II“ an, vom dem 2 Anbindungsstutzen nach Süden in den Planungsbereich führen. Das Plangebiet fällt mit rund 10 % nach Süden in Richtung Bachlauf und Bahndamm ab. Mittig im Plangebiet liegt ein geschotterter Wirtschaftsweg, der von Osten aus dem vorgenannten Baugebiet kommend nach Westen auf die Landesstraße L 214 mündet.

Innerhalb der Wirtschaftswegetrasse liegen zum einen der aus dem Neubaugebiet führende Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den Sammler in der L 214 und zum anderen Versorgungsstrassen der Westnetz AG. Für die Regenwasserbewirtschaftung des nördlichen Neubaugebietes ist im Plangebiet eine Versickerungsrigolenanlage angelegt, deren Notüberlauf zum vorhandenen Bachlauf hin ausgerichtet ist.

Insgesamt vermittelt die vorhandene Siedlungsstruktur den Eindruck eines Wohngebietes, wobei die Halle auf der Parzelle 31/7 gewerbliche Nutzungen vermuten lässt. Im Bebauungsplan „Holzapfelbaum II“ ist nach Westen eine Mischgebietsfläche ausgewiesen, die als Übergang von einem Wohngebiet zu einer gewerblichen Nutzung nachvollziehbar ist.

### 3.2 Erschließungsrelevante Belange

Die Erschließung der zur Überplanung anstehenden Flächen kann über die L 214 „Pfalzfelder Straße“ in nordwestlicher Richtung sowie über die nördlich verlaufende gemeindliche Straße „Weyerbach“ gewährleistet werden, wodurch der Anschluss an das innerörtliche Straßennetz sichergestellt ist.

Die Topografie im Plangebiet zeigt gemäß der TK 25 des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformationen ein noch „erschließungsfreundliches“ Gefälle von ca. 10 %.

Derzeit ist im Plangebiet bis auf den vorgenannten Einrichtungen noch keine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden. Für die Schmutzwasserentsorgung besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Trasse im Wirtschaftsweg. Für die Regenwasserbewirtschaftung können Flächen in Gewässernähe genutzt werden.

Anschlusspunkte an die Versorgungsleitungen der Wasserversorgung, Telekom, Gasversorgung und der Stromversorgung sind von den bestehenden Netzen im Neubaugebiet und der Landesstraße L 214 gegeben.

Die Ortsgemeinde Norath hat für den Planungsbereich bereits den Grunderwerb getätigt. Weiterhin sind im Vorfeld der städtebaulichen Planung mit dem LBM Cochem eine Anbindung des Neubaugebietes an die L 214 abgestimmt und die für die Planung notwendigen Parameter festgelegt worden. Die Anbindung einer neuen Erschließungsstraße an die L214 wird seitens des LBM mitgetragen, sofern folgende Planungsparameter Berücksichtigung finden:

1. Nachweis der Anfahrsicht für 50 km/h
2. Fahrkurvennachweise für das Regelfahrzeug (3-achsiges Müllfahrzeug), die aufzeigen, dass bei Ein- und Ausfahrt in das Neubaugebiet die Gegenfahrbahn nicht beansprucht wird.
3. Anfallendes Oberflächenwasser der neuen Erschließungsstraße im Einmündungsbereich zur L214 darf nicht in den Straßenkörper L214 abgeleitet werden.

Die vorliegende Entwurfsplanung berücksichtigt die Planungsparameter 1 bis 3.

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein (vormals VG Emmelshausen) stellt zur Landestraße 214 hin einen kleinen Teilbereich als Gewerbegebietsfläche dar. Der überwiegende Planungsbereich ist vom Flächennutzungsplan nicht erfasst und Außengebiet.

Nordwestlich des Plangebietes grenzt eine Mischbaufläche und nördlich eine Wohngebietsfläche an. Südlich verläuft der Schinderhannes-Radweg.

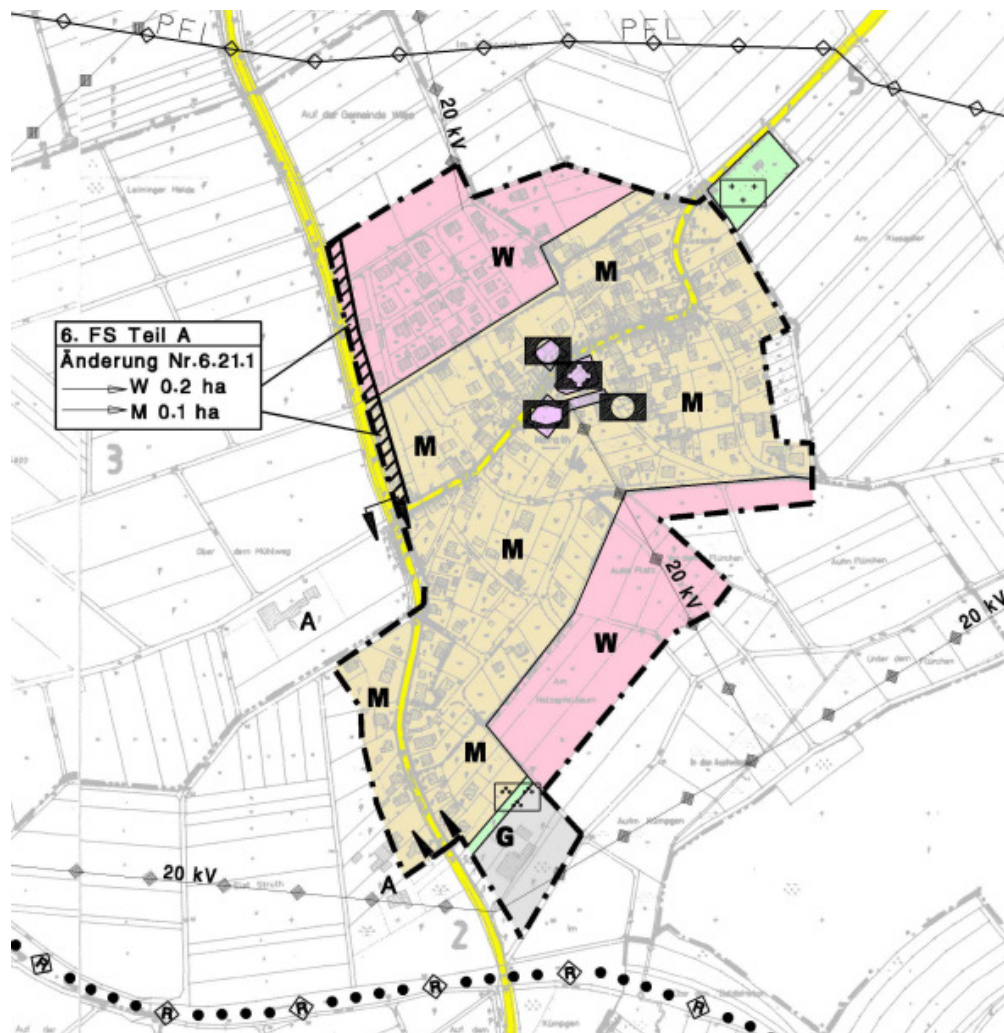


Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein (vormals VG Emmelshausen), Quelle Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans in Teilen als Gewerbefläche entspricht nicht der Planungsabsicht der Ortsgemeinde, ebenso sind die überwiegenden Planungsbereiche nicht im Flächennutzungsplan enthalten.

Nach dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist löst die Anpassung des Flächennutzungsplans aus. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen. Dies war bei der Anwendung des § 13b nach BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich.

Es wurde bereits erwähnt, dass dieser Privilegierungstatbestand gemäß den Vorgaben des § 215a BauGB unter Verweis auf § 13a (2) Nr. 2 BauGB uneingeschränkt weiter gilt.

Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist grundsätzlich gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Gewerbebetriebes (Firma Aristika) und der hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht auszuschließen.

Die Ortslage von Norath ist überwiegend als Mischbaufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung des Trennungsgebots nach § 50 BImSchG entspricht die angedachte Wohnbauentwicklung einer aus städtebaulichen Sicht verträglichen Zuordnung.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Die Verbandsgemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens vornehmen.



---

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitziele wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch 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“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist hierfür insbesondere die rechtliche Situation ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB war die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) war entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vor diesem Hintergrund waren in der „§ 13b-Fassung“ des Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben der zitierten Entscheidung wurden die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für ausnahmsweise zulässig deklarierten Anlagen und Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt. Ebenso wurden die grundsätzlich die lt. Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und

Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke für unzulässig erklärt worden.

Diese haben keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion. Somit erfüllten diese Einrichtungen den in § 13b BauGB eingeforderten wohnähnlichen Charakter nicht.

Zudem fügen sie sich hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein. Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen.

In Kapitel 2 dieser Begründung wurde schon auf die Beibehaltung des ursprünglich formulierten Planungsziels nach Bereitstellung von Siedlungsflächen für das Wohnen eingegangen. Vor diesem Hintergrund bleibt der Zulässigkeitskatalog in seiner „Ursprungs-Fassung“ unverändert.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoss- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

### 5.2.1 Geschossflächen- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Planbereich sind die Geschoss- und Grundflächenzahl mit GFZ = 0,8 und GRZ = 0,4 für festgesetzt worden.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt

wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

## 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung, die insgesamt eine homogene Höhenentwicklung aufweist, notwendig.

Die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen bewirkt neben dem „Sich-Einfügen“ in die Umgebung grundsätzlich eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Als ein Planungsziel hat die Ortsgemeinde die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Die angeführten Gebäudetypen wirken jedoch je nach Höhengestaltung unterschiedlich.

Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach sowie mit Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung des Maßbezugspunktes wird differenziert zwischen berg- und talseitiger Erschließung. Damit wird den vorgenannten topographischen Rahmenbedingungen des Plangebietes Rechnung getragen.

Bei der Festlegung der Höhen wird sich einerseits an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung orientiert. Die vorhandenen Gebäude weisen i.d.R. eine II-geschossige Bebauung auf, wobei das 2. Vollgeschoss teilweise in einem ausgebauten Dachgeschoss liegt. Die Traufhöhen der Bestandsgebäude weisen Höhen bis ca. 6,00 m und Firsthöhen bis ca. 10,00 m auf.

Grundsätzlich ist die jeweils an das einzelne Baugrundstück angrenzende (öffentliche) Verkehrsfläche als Maßbezugspunkt für die Ermittlung der First- und Traufhöhe heranzuziehen. Dieser Maßbezugspunkt ist eindeutig bestimmbar – und im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche nicht beliebig veränderbar.

Die Firsthöhe ist bei bergseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Die Entwurfsplanung zur Verkehrsfläche wurde zwischenzeitlich erstellt. Diese ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Die notwendigen Höhen der Straßen- gradienten können dieser Planung entnommen werden. Weiterhin sind in der Planurkunde Bezugshöhen aus der Straßenplanung eingetragen.

Die Firsthöhe ist bei talseitiger Erschließung definiert als das Abstandsmaß des höchsten, bergseitig angrenzenden, natürlichen Geländes bis Oberkante First. Bei Eckgrundstücken sind die angrenzenden Planstraßen für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen maßgeblich.

Die durch die topografischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen talseitigen Sockel- bzw. Untergeschosse sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Die Festlegung der Höhenentwicklung berücksichtigt die Ansprüche nach Umsetzung einer für die ländlich strukturierte Gemeinde typischen Bebauung.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung und der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  wie folgt festgesetzt:

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $> 10^\circ$  (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Firsthöhe	Traufhöhe
10 m	6,50 m

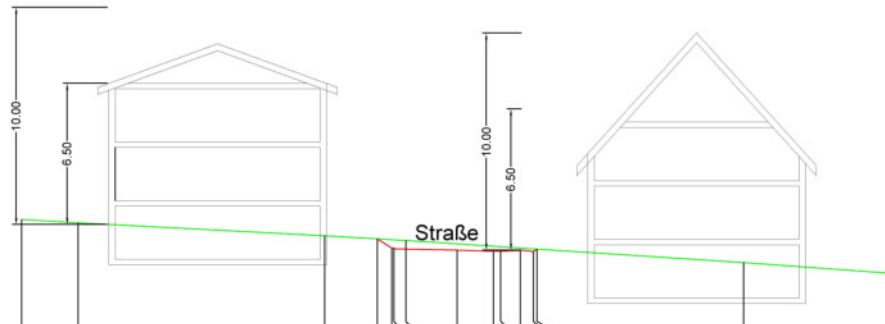
- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Firsthöhe	Traufhöhe
8 m	6,50 m

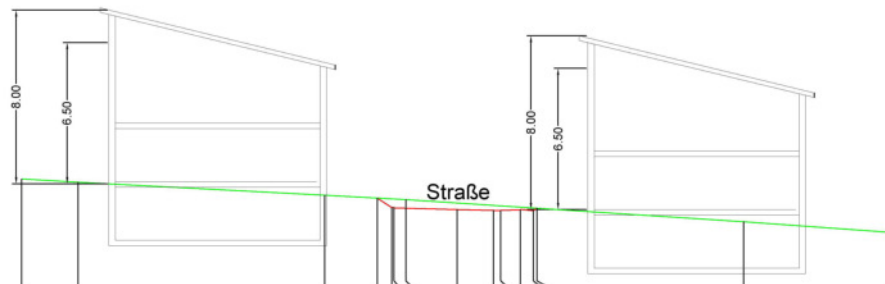
- III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von  $0^\circ$  bis zu  $10^\circ$ )

Gebäudehöhe
7 m

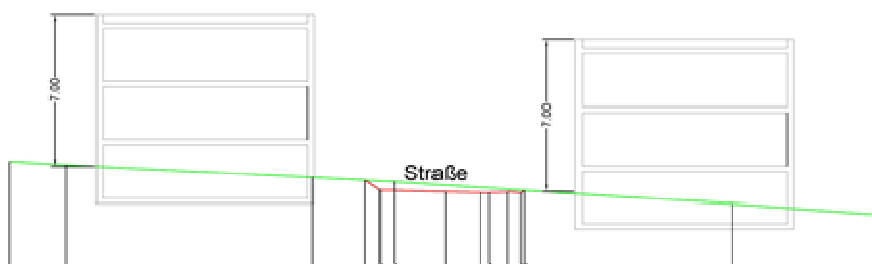
**Satteldach, Walmdach, Zeltdach**



**Einseitiges Pultdach**



**Flachdach**



Systemschnitte zur Definition des Bezugspunktes

## 5.3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

### 5.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Ziel dieser Regelung ist die Umsetzung von der Umgebungsbebauung entsprechenden Baukubaturen. Sie entspricht zudem der in der Ortsgemeinde vorherrschenden Bebauungsform in den neuzeitlichen Wohngebieten und somit dem Ortscharakter.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll insbesondere eine verdichtet wirkende Bauweise vermieden werden. Aus diesem Grund sind Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Ortsgemeinde eher städtischen Lebensformen gerecht wird. Hausgruppen würden in der Umgebung als Fremdkörper wirken und sich nicht einfügen.

### 5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB verschiedene Ausnahme-Regelungen für das Abweichen von Baugrenzen definiert. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme-Regelungen sind verschiedene „Auflagen“ wie etwa das Abweichen von Grundstücksgrenzen durch bodenordnende

oder sonstige Maßnahmen oder die Koppelung an bestimmte Maße und Größen. Mit dieser Regelung wird eine größere Flexibilität bzw. Spielraum für die Umsetzungsebene geschaffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.4 erläuterte Regelung getroffen.

#### **5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie innerhalb eines 3 m tiefen Flächenstreifens jedoch unzulässig. Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchserartige“ Anordnung dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben. Weiterhin soll zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll das „Hineinragen“ von auf den Privatgrundstücken parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden.

Diese Regelung trägt ebenfalls zur Gewährleistung einer größtmöglichen Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit bei.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind Flächen für Garagen und Carports in Angrenzung an die überbaubaren Flächen ausgewiesen, die aus städtebaulicher Sicht vertreten werden können.

Die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen bieten eine ausreichende Möglichkeit für die Unterbringung von Garagen und Carports. Diese Regelung trägt zu einer Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen bei. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von Garagen und Carports auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechende versiegelte bzw. verdichtete Zufahrten notwendig. Außerdem wird für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile, die als private Garten- und Freifläche dienen, mit dieser Regelung ein Beitrag zur Schaffung eines hohen Maßes an Wohnruhe geschaffen.

Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss.

Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

Schließlich regelt der Bebauungsplan den Nachweis einer Mindestanzahl von 2 Stellplätzen pro Wohnung auf dem jeweiligen Baugrundstück. In erster Linie soll damit die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes für „Privatzwecke“ verhindert werden. Der Straßenraum soll lediglich dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen. Der ruhende Verkehr der Anwohner soll ausschließlich auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden.

## 5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Ortsgemeinde ist die erwähnte Umsetzung einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung. Verdichtete Bauweisen sollen vermieden werden, so dass städtisch geprägte bzw. verdichtete Bauformen, wie etwa Mehrfamilienhäuser, im Plangebiet nicht entstehen.

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen ist wie folgt festgelegt:

Gebiet	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
	Einzelhaus	Doppelhaushälfte
WA	2	1

## 5.6 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen fest.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen in der Bebauungsplanebene bewirkt lediglich die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen und ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans aus-



schließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche, wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung, erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine differenzierte Festsetzung zu den Verkehrsflächen getroffen.

Die für die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke notwendigen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese stehen künftig der Allgemeinheit bzw. dem „gewöhnlichen“ Gebietsverkehr zur Verfügung. Diese innergebietlichen Erschließungsstraßen übernehmen die Aufgabe der Erschließung der unmittelbar an sie angrenzenden Baugrundstücke.

Das Plangebiet ist über die westlich verlaufende Pfalzfelder Straße (L 214) an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Neubaugebietes erhält eine Anbindung an die L 214. Der Einmündungsbereich ist in seiner Größe und Lage so gewählt, dass die Planungsvorgaben des LBM Cochem berücksichtigt werden können. Die gewählten Anbindungsradien der Fahrbahnränder sind auf die Fahrkurve eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ausgelegt und berücksichtigen die Vorgabe, dass das Regelfahrzeug nicht die Gegenfahrbahn bei der Ein- und Ausfahrt berührt.

Die HAUPTerschließungsstrasse verläuft vornehmlich auf der bestehenden Wirtschaftswegetrasse und schließt östlich an die Straße „Am Weyerbach“ an. Ebenso ist der westliche Erschließungsstutzen bis an die HAUPTerschließungsstrasse herangeführt, so dass aus dem Bestand heraus eine Ringerschließung geschaffen werden kann.

Die Erschließung einer nach Norden in 2. Linie geplante Bebauung erfolgt über 2 Erschließungsstichwege, die am Ende eine wendehammerartige Aufweitung erhalten und auf die Fahrbewegung für PKWs ausgelegt werden.

Ein weiterer Erschließungsstich im südwestlichen Plangebiet stellt hier die Erschließung der geplanten Baugrundstücke sicher. Der geplante Wendehammer am Ende der Straße ist auf das Wendemanöver eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ausgelegt.

Von dem Wendehammer aus führt ein Wirtschaftsweg nach Südosten, unterhalb der geplanten Bebauung. Die Anbindungen der Wirtschaftswege an die innere HAUPTerschließungsstrasse sind so gewählt, dass die Unterhaltung der bestehenden Mulden-Rigolenanlage gewährleistet ist und die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Grünfläche (Ordnungsbereich A) möglich ist.

Die Verkehrsfläche im Neubaugebiet soll, wie bereits im Baugebiet „Am Holzapfelbaum II“, als Mischfläche mit einer Regelbreite von 6,00 m gestaltet werden. Die untergeordneten Stichwege sind mit 5,00 m projiziert. Eine Trennung der Ver-

kehrarten erfolgt ausschließlich an der L 214. Vom Bestand aus wird der Fußweg bis in den Einmündungsbereich weitergeführt. Die Höhendifferenz zur Parzelle 31/7 wird mittels Stützwand abgefangen.

Für das nordwestliche am Einmündungsbereich gelegene Eckgrundstück ist zur Wahrung der Verkehrssicherheit ein Ein- und Ausfahrverbot zur L 214 hin festgesetzt.

Der in Fahrtrichtung Ortslage rechtsseitig bestehende Gehweg soll bis in den Einmündungsbereich zum Neubaugebiet weitergeführt werden. Der geplante Gehweg endet am Ende der Ausrundung im Knotenpunkt und wird dort niveaugleich an die geplante Mischfläche der Baugebieterschließung angeschlossen.

Die HAUPTerschließungsstraße im Plangebiet ist mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Die Anbindungsäste an die Straße „Am Weyerbach“ orientieren sich mit der Ausbaubreite von rd. 5,50 m am Bestand.

Dem im Plangebiet zu erwartenden Begegnungsverkehr soll auf diese Weise ein problemloses Befahren ermöglicht werden. Auch genügt diese Breite den Ansprüchen für eine Befahrbarkeit der Fahrzeuge der Abfallentsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge.

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Weyerbach“ an das örtliche und mit der Anbindung an die L 214 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die HAUPTerschließungsstraße ist als Ringerschließung geplant. Verdeckte Wendeanlagen sind in den beiden Erschließungsstichwegen berücksichtigt.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht 32 Baugrundstücke vor. Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

- Zahl der Baugrundstücke = 32
- Maximal höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude = 2
- Wohneinheiten „neu“ = 64
- Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit = 2,1
- Einwohner „neu“ = 134
- Anzahl der Pkw je Einwohner  
(PKW-Dichte 2023, 583/1000 EW) 0,58 Pkw/EW
- Verkehrsaufkommen = 134 EW \* 0,58 Pkw/ EW = 78 Pkw

Unterstellt man 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag, ergeben sich ca. 195 Fahrzeugbewegungen.

Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehr-

verkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017- 4C 2760/16N.).

### **5.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind**

Die in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden dem jeweiligen Eigentümer als Teil des Baugrundstückes zugeordnet.

Darüber hinaus dürfen die zur Abfangung des Straßenkörpers notwendigen Rückenstützen in einer Tiefe von 0,25 m auf den privaten Grundstücken liegen.

### **5.8 Führung von Versorgungsanlagen/ - Leitungen**

Im Plangebiet wird keine oberirdische Leitungsführung angestrebt, da dies zu einer Beeinträchtigung des Dorfbildes führt. Aus diesem Grund ist durch textliche Festsetzungen geregelt, dass im Bebauungsplangebiet die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig ist.

### **5.9 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung**

Der Begriff Grünfläche steht als Oberbegriff von begrünten Flächen und beschreibt keine konkrete Nutzungsart, die jedoch für eine gerechte Abwägung der betroffenen Belange notwendig ist.

Die im B-Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist nach dem Katalog zulässiger Festsetzungen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsgrünfläche“ versehen. Die öffentliche Grünfläche an der L 214 soll zu 20 % mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Die Fläche, die mit dem Zuordnungsbuchstaben A gekennzeichnet ist, dient der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Anlagen sollen naturnah in die Hanglage integriert werden. Der Notüberlauf ist breitflächig auf die Fläche mit dem Zuordnungsbuchstaben B (Gewässerrandstreifen) ausgerichtet.

Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

### **5.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **5.10.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen**

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u. ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden

(wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Die Formulierung als Soll-Vorschrift bedeutet, dass diese Festsetzung grundsätzlich umzusetzen ist. Jedoch soll sie in begründeten Einzelfällen der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen der Ausübung des Ermessensspielraumes eine Abweichung hiervon ermöglichen beispielsweise bei der Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit.

#### 5.10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 2 halb- bis hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes.

Weitere grünordnerische Festsetzungen werden auf den privaten Grundstücken nicht getroffen, um dem jeweiligen Privateigentümer einen Spielraum/ Freiheit bei der Freiflächengestaltung einräumen zu können.

#### 5.10.3 Flächen für Rückhaltung und Versickerung (Ordnungsbereich A)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung und Ableitung“ dient der gefahrlosen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Das naturnah anzulegende Versickerungsbecken wird mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) eingesät.

Über die breitflächige Versickerung wird Regenwasser der Grundwasserneubildung zugeführt und mit der ebenfalls stattfindenden Verdunstung die Aufheizung von Quartieren vermindert.

Die Notentwässerung des Versickerungsbeckens erfolgt breitflächig über die Dammkante, so dass bei Starkregenereignissen eine verminderte Stoßbelastung für das Gewässer 3. Ordnung gegeben ist.

#### 5.10.4 Gewässerrandstreifen (Ordnungsbereich B)

Mit der Konkretisierung wird zum Ausdruck gebracht, dass diese Fläche der Unterbringung eines 10 m breiten naturnahen Gewässerrandstreifens dient und somit ein Mindestabstand von 10 m zum Gewässer 3. Ordnung abgesichert wird.

Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Flächensicherung des Gewässerrandstreifens. Dieser ist künftig der natürlichen Gewässerentwicklung zu überlassen. Innerhalb der Grünfläche sollen vorzugsweise Pflanzen der Pflanzliste „Bäume und Sträucher der Weichholzzone“ verwendet werden, wie Rot- oder Schwarzerle, Grauerle, Silberweide, Lorbeerweide, Bruchweide, Moorbirke, Sanddorn sowie Grau- und Aschweide.

Innerhalb der Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art – auch solche, die der Hauptnutzung dienen – unzulässig. Mit diesem Ausschluss wird die künftige Bedeutung dieser Fläche, die sich ausschließlich auf die wasserwirtschaftliche und naturfachplanerische Funktion beschränken soll, nochmals betont.

#### 5.10.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Ordnungsbereich C)

Der dem Gewässerrandstreifen vorgelagerte Ordnungsbereich C mit Bäumen und Sträuchern soll einer natürlichen Auengehölzentwicklung überlassen werden. Die Fläche dient in Ergänzung zum Gewässerrandstreifen auch einer freien Entwicklung des Gewässers 3. Ordnung und somit der Reduzierung von Abflussgeschwindigkeiten, insbesondere bei Starkregenereignissen.

Innerhalb der Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art – auch solche, die der Hauptnutzung dienen – unzulässig. Mit diesem Ausschluss wird die künftige Bedeutung dieser Fläche, die sich ausschließlich auf die wasserwirtschaftliche und naturfachplanerische Funktion beschränken soll, nochmals betont.

#### **5.11 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Um den Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sowie dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG gerecht werden zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchungen durch das Schallschutztechnische Büro Pies, In der Dalheimer Wiese 1, 55120 Mainz ausgearbeitet.

Hierzu wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen, die durch den Verkehr auf der Landesstraße L 214 im Plangebiet verursacht werden, berechnet und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit den Immissionsgrenzwerten der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Bestandteil der gutachterlichen Untersuchung ist auch die Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen, die durch den nordwestlich angrenzenden Gewerbebetrieb im Plangebiet verursacht werden.

Das Gutachten, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu folgenden Ergebnissen:

### 1. Verkehrslärm der L 214

Die Ergebnisse der Berechnungen der Verkehrsgeräusche in Form von Rasterlärnkarten (RLK) zeigen, dass auf der der Höhe des EG im Nahbereich der L 214 bis zu einem Straßenabstand von ca. 40 m zur Tages- und Nachtzeit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte von 55 dB (A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht auszuschließen sind.

In den nachfolgend dargestellten Karten (A 2.3 und A 2.4) sind die Orientierungswertüberschreitungen in einem Abstand von bis zu 50 m zur Straße dargestellt.

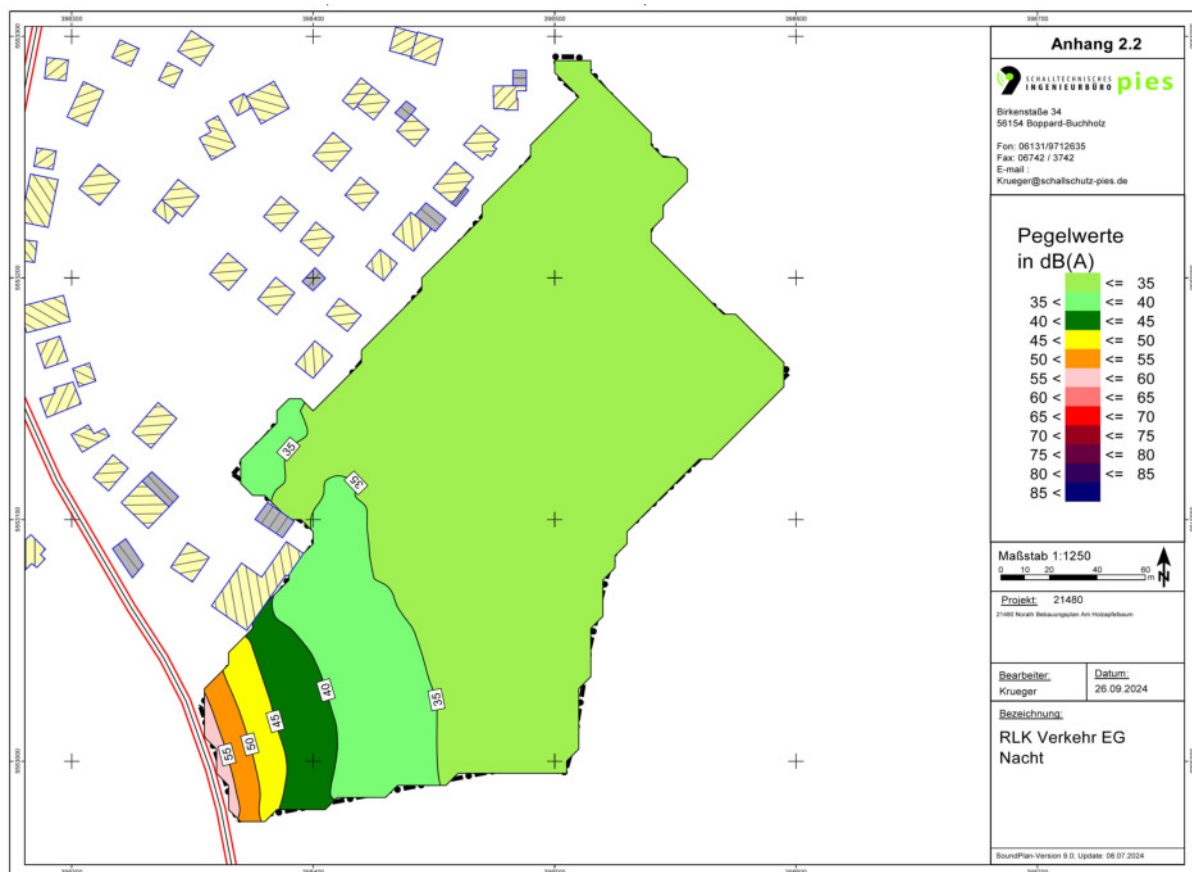


Abb.: Rasterlärnkarte A.2.2 Verkehr EG Nacht aus Lärmgutachten Pies 2024

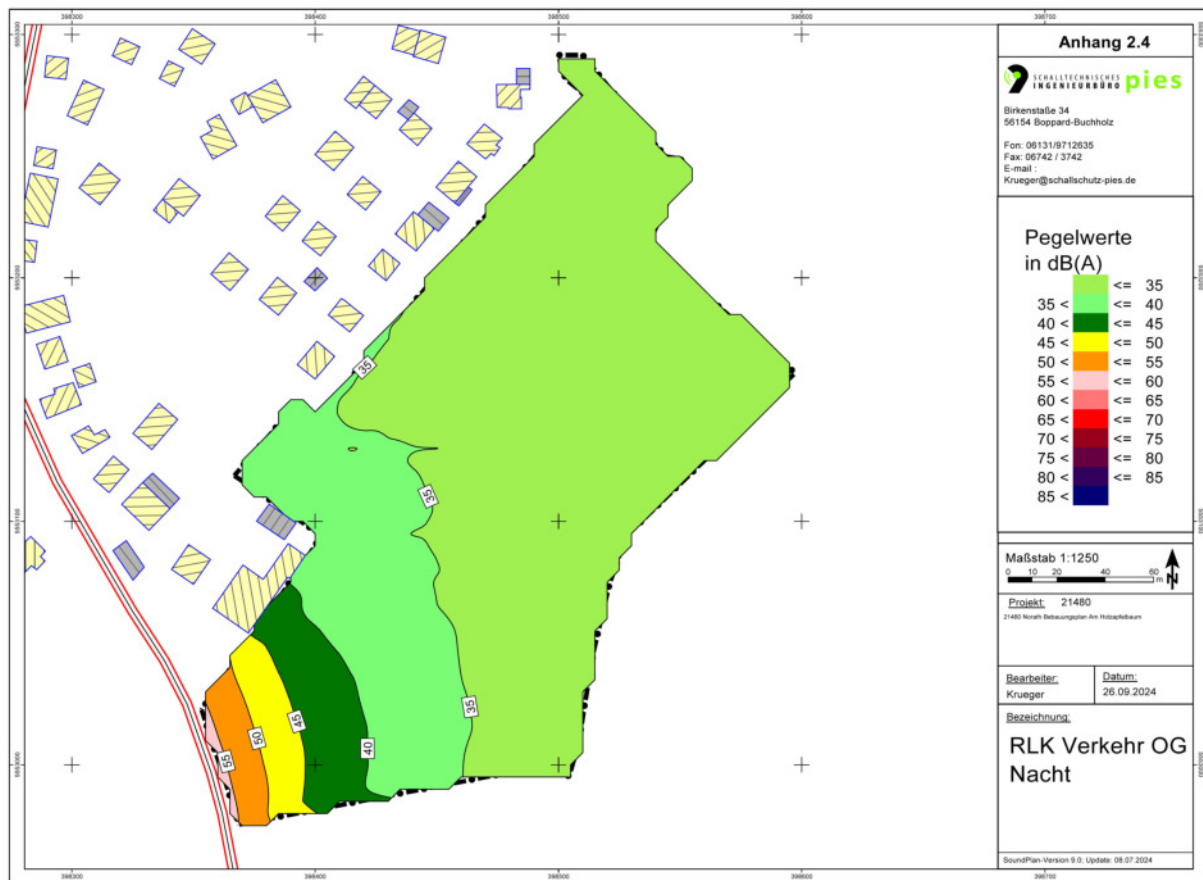


Abb.: Rasterlärnkarte A.2.4 Verkehr OG Nacht aus Lärmgutachten Pies 2024

Zum Schutz der künftigen Wohnbevölkerung vor künftigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### Schutzfläche I

Innerhalb der Schutzfläche I für schädliche Umwelteinwirkungen sind in den von Pegeln = 49 dB betroffenen Bereichen für Schlafräume fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

## 2. Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Berechnung und Beurteilung der gewerblichen Geräuschsituation zeigen, dass die Richtwerte eines Wohngebietes (WA) von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für das EG und das 1. OG weitestgehend eingehalten werden.

Die dunkelgrünen Bereiche liegen innerhalb der akzeptablen Differenz von gerundet 1 dB und sind demnach als WA genehmigungsfähig.

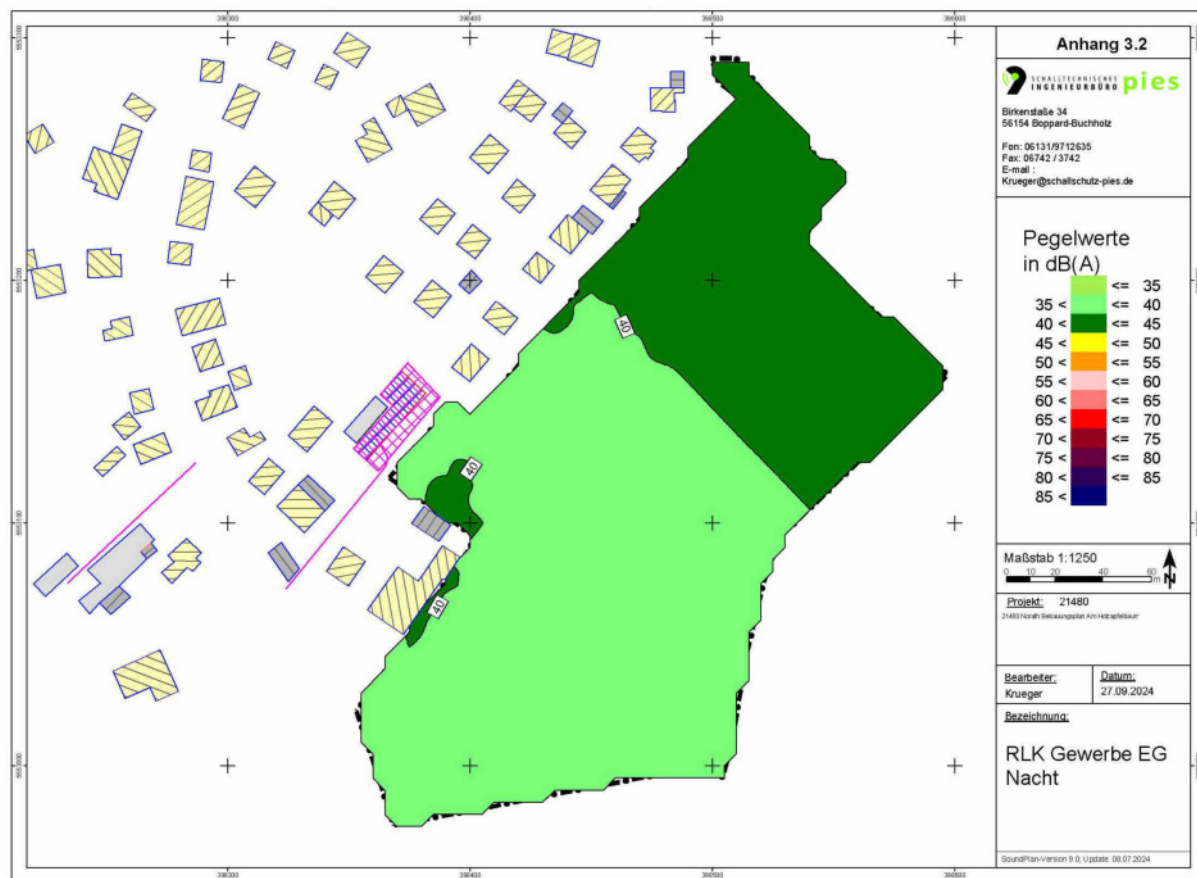


Abb.: Rasterlärnkarte A.3.2 Gewerbe EG Nacht aus Lärmgutachten Pies 2024

Zum Schutz der künftigen Wohnbevölkerung vor künftigen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind daher auch hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### Schutzfläche II

Innerhalb der Schutzfläche II für schädliche Umwelteinwirkungen wird im Nahbereich des bestehenden Gewerbebetriebes der Richtwert für einzelne Geräuschspitzen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes von 85 dB(A) überschritten. In dem Nahbereich des Gewerbebetriebes sind aufgrund der Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel in einem Abstand von ca. 20 m keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig.

### 5.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen sowie die anfallenden Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Trasse mit einer Breite von mindestens 3 m freizuhalten. Leitungsführende Anpflanzungen sind unzulässig.



---

## 6 UMWELTRELEVANTE BELANGE

---

Mit der Ausarbeitung des Umweltberichts werden Ausführungen in der Begründung entbehrlich und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

---

## 7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 7.1 Wasserversorgung

Mit der Erschließung und Versorgung des Neubaugebietes „Am Holzapfelbaum II“ hat der Versorger Anschlussleitungen in die beiden nach Süden verlaufenden Anschlussstutzen mitverlegt. Weiterhin liegt im Gehweg entlang der L214 ebenfalls eine Wasserleitung, die im Endpunkt einen Hydranten besitzt. Somit besteht die Möglichkeit, das Neubaugebiet über Einzeltrassen oder eine Ringtrasse mit Wasser zu versorgen. Seitens RheinHunsrück Wasser ist mit Schreiben vom 04.07.2023 eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung bestätigt.

### 7.2 Abwasserbeseitigung

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Rahmen einer Vorplanung für die Entwässerung des Plangebietes ist somit eine zentrale Rückhaltung und Versickerung mit einer breitflächigen, gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in den Fronwiesenbach favorisiert.

Die Planung sieht eine leitungsgebundene Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein Mulden-Rigolensystem vor, welches im Ordnungsbereich A, in Abstimmung auf die Höhenlinien, bandartig in die Wiesenflächen eingebunden wird. Das Mulden-Rigolensystem wird so ausgelegt, dass sowohl Oberflächenwasser aus dem Baugebiet „Am Holzapfelbaum II“ als auch aus dem Planungsbereich eingeleitet werden kann.

Im Rahmen des Straßenausbaus können seitens der Gemeinde verschiedene Maßnahmen, wie etwa die empfohlene Umsetzung beim Straßenausbau mit Hochbordsteinen, umgesetzt werden. Auf diese Weise kann eine Wasserführung und Vorsorge für die angrenzenden Grundstücke erfolgen. Mit einer gezielten Wasserführung ist dann auch eine Ableitung in Richtung eines Vorfluters möglich.

Unter Berücksichtigung der o.a. Verpflichtung kommt die Gemeinde ihrer Vorsorgepflicht im Rahmen der Bauleitplanung nach und hat damit die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt. Vor allem bei der Ausweisung neuer Baugebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden (BGH Urteil vom 18.02.1999 – III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).

Dabei ist u.a. eine wichtige Aufgabe der Kommunen die Information der Bevölkerung und der ansässigen Wirtschaft hinsichtlich der Starkregengefahr. Nur wenn diese Gefahr dem Bürger bekannt ist, kann er seiner Eigenverantwortung zur Vorsorge nachkommen.

Aus den bereits geltenden Gesetzen und Vorschriften ergeben sich – wie erwähnt – Verpflichtungen jedoch auch für jede Einzelperson. Diese gesetzlichen bzw. eigenständigen Regelungen gelten unabhängig und losgelöst von möglichen Inhalten einer Satzung nach Baugesetzbuch.

So ist in § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „Allgemeine Sorgfaltspflichten“ angeführt, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Ebenso sieht die Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz entsprechende Verpflichtungen des jeweiligen Bauherrn bei der Umsetzung seines Vorhabens vor. Nach § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 1 (1) Satz 2 LBauO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Ziel des § 3 Abs. 1 LBauO ist es, eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung bei der Anordnung, der Errichtung, der Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen abzuwehren. Die Anforderungen des § 3 Abs. 1 LBauO beziehen sich auf sämtliche bauliche Anlagen sowie – entsprechend dem Wortlaut des § 1 (1) Satz 2 LBauO – auch auf bebaute und bebaubare Grundstücke.

Ferner ist auf § 13 LBauO „Standssicherheit“ zu verweisen. Dieser verpflichtet den jeweiligen Bauherren im Rahmen der Bauantragstellung zum Nachweis, wonach jede bauliche Anlage im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standssicher und dauerhaft sein muss. Dabei dürfen die Standssicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks nicht gefährdet werden.

Schließlich ist § 14 LBauO „Schutz gegen schädliche Einwirkungen“ anzuführen. Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 so angeordnet und beschaffen sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Möglichkeiten einen wirkungsvollen Beitrag zum Schutz vor unkontrolliert abfließendem Außengebietswasser herbeizuführen, bestehen u.a. in Form der Herstellung von Eingrabungen/ Mulden oder „Dämmen“ im Bereich innerhalb oder vorgelegt des Plangebietes.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein hat bereits für das Baugebiet „Am Holzapfelbaum II“ das Trennsystem realisiert. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Entwässerungsleitung, die in den Wirtschaftswegen verlegt ist, in den Sammelkanal in der L214 abgeleitet. Die neue Erschließungsstrasse im Baugebiet folgt in Teilbereichen dem Wirtschaftswegeverlauf, so dass das anfallende

Schmutzwasser im Neubaugebiet auch dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden kann. Die Sohliefen im Bestand lassen nicht für alle Grundstücke im Plangebiet eine Entwässerung im Freispiegelgefälle zu und es werden Hebeanlagen erforderlich.

Der Trassenverlauf im Anschlussbereich an die Kanalisation in der L214 ist an die Neuordnung nach Bebauungsplan anzupassen. Die Verlegung des Schmutzwasserkanals in den öffentlichen Straßenraum und im Weiteren an den Bestandsschacht an der L214 ist über eine öffentliche Grünfläche mit Leitungsrecht abgesichert.

### **7.3 Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt. Die Führung von Versorgungsleitungen darf entsprechend den getroffenen Festsetzungen nur in unterirdischer Form erfolgen. Mit Schreiben vom 18.07.2023 teilt die Westnetz GmbH mit, dass eine Vorverlegung von Hausanschlüssen geplant ist. Es wird auf den Hinweis in den Textfestsetzungen verwiesen.

Für eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes wird der Versorgungsträger eine neue Trafostation errichten. Die erforderliche Fläche von 5 m x 7 m kann in der geplanten öffentlichen Grünfläche an der L 214 bereitgestellt werden.

### **7.4 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsleitungen kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Im Randbereich vorhandene Leitungen der Telekom sind zu berücksichtigen. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabeltelekom.de/start.html> jederzeit einsehbar.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Von Seiten der Vodafone GmbH wird mit Schreiben vom 24.07.2023 mitgeteilt, dass sich keine Leitungen im Plangebiet befinden und eine Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen derzeit nicht vorgesehen ist.

---

## 8 FLÄCHENBILANZ

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 3,6 ha.  
Die Nutzungsverteilung der einzelnen Flächen stellt sich wie folgt dar:

Bauland	65,03%	23284	m <sup>2</sup>
Ordnungsbereich A	18,00%	6446	m <sup>2</sup>
Ordnungsbereich B	5,55%	1989	m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg (unbefestigt)	1,68%	601	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	9,36%	3351	m <sup>2</sup>
öffentliche Grünanlage mit Baumbestand	0,38%	136	m <sup>2</sup>
<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>100%</b>	<b>35807</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

---

## 9 BODENORDNUNG

---

Damit im Plangebiet nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

Die Ortsgemeinde Norath hat zur Lenkung der Bodenordnung bereits den erforderlichen Grunderwerb getätigt.

Koblenz, den 30.09.2024

---

Dipl.-Ing. Alfred Klabautschke