

BAULEITPLANUNG

Baugebiet „Aufm Triesch“

in der Ortsgemeinde Hentern

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
M.Sc. Nathalie Kremer

INGENIEURBÜRO
PAULUS & PARTNER



Auftraggeber:
Ortsgemeinde Hentern

Bearbeitet durch:



**INGENIEURBÜRO
P & P GmbH**

Hauptsitz

Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier

Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

Inhaltsverzeichnis

Aufstellungsbeschluss	3
1. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	3
2. Bestandsbeschreibung	5
3. Planungsziele und Zweck der Aufstellung	7
4. Verfahrensart	7
5. Planerische und rechtliche Vorgaben	9
5.1 Flächennutzungsplanung	9
5.2 Bedarfsnachweis	10
6. Naturschutz	11
6.1 Vorprüfung des Einzelfalls	11
6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
6.3 Artenschutz	12
7. Städtebauliches Konzept	12
8. Planerische Grundsätze	14
8.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung	15
8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	15
8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	16
8.2.3 Zahl der Vollgeschosse	16
8.2.4 Höhe baulicher Anlagen	17
8.3 Bauweise	18
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	19
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	19
8.6 Nebenanlagen	20
8.7 Flächen für Garagen und Carports	20
8.8 Verkehrsflächen und Erschließung	20
8.9 Führung von Versorgungsleitungen	21
8.10 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers	21
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
10. Entwässerung	23
11. Baugestalterische Festsetzungen	23
12. Hinweise und Empfehlungen	26
13. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit	28
14. Auswirkungen der Planung	29
15. Anlagen	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Triesch“ (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).	4
Abb. 2:	Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de	5
Abb. 3:	Starkregengefahrenkarte für die Ortslage Hentern für den Fall eines Starkregenereignisses SRI7 (Quelle: Siehe Abbildung)	6
Abb. 4:	Flächennutzungsplan der OrtOrtsgemeinde Hentern mit Darstellung des Geltungsbereichs „Aufm Triesch“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell)	10
Abb. 5:	Städtebauliches Konzept „Aufm Triesch“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P & P GmbH).	13
Abb. 6:	Höhenfestsetzungen von Gebäuden.	18
Abb. 7:	Zulässige Dachformen	24

Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Hentern profitiert wie die gesamte Verbandsgemeinde Saarburg-Kell von der geringen Entfernung zum Mittelzentrum Saarburg, zum Oberzentrum Trier sowie zum Wirtschaftsstandort Luxemburg. Durch diese Nähe entstehen positive Wanderungsgewinne für die Ortsgemeinde, welche sich in einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland widerspiegeln. Zusätzlich ist die gesamte Region ein touristisch breit aufgestellter Standort mit positiven Nebeneffekten, auch im Wohnungsmarkt.

Hentern ist ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland sowohl seitens der Bürger als auch seitens potenzieller Neubürger der Ortsgemeinde.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hentern hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 13.10.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Triesch“ gefasst. In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper von Hentern wird in dessen westlichem Bereich ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert. Der Planbereich ist ca. 1,3 ha groß.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Hentern gedeckt und der bestehende mittelfristige Bedarf bereitgestellt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro P&P GmbH, Im Gewerkepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

1. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, Ortsgemeinde Hentern und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 5:

Flurstücke: 173/1,173/2,173/3,173/4, 174/1, 174/2, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181,187,188, 189.

Flur 6:

Flurstücke: 78, 79.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1,3 ha überplant.

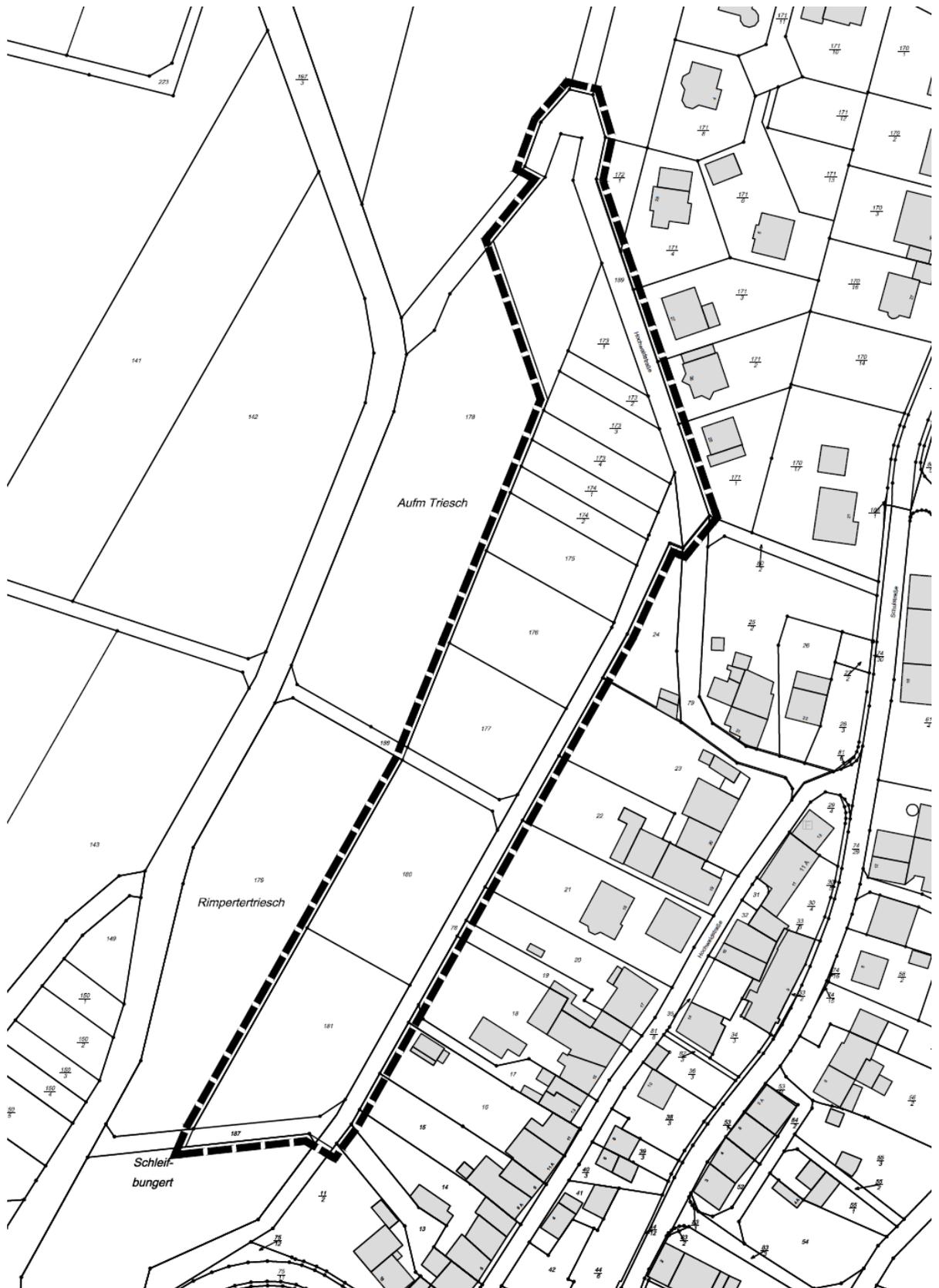


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Triesch“ (schwarz gestrichelt), o.M., Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

Nordosten: durch den Siedlungskörper von Hentern,

Südosten: durch den Siedlungskörper von Hentern,

Südwesten: durch die bestehende Feldflur,

Nordwesten: durch die Feldflur.

2. Bestandsbeschreibung

Lage des Planbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Triesch“ grenzt westlich an die bestehende Ortslage Henterns.

Verkehrslage

Das geplante Gebiet befindet sich östlich der K47 die von Hentern nach Paschel führt. Die Verkehrsanbindung an die Ortslage erfolgt über die innerörtliche Hochwaldstraße.

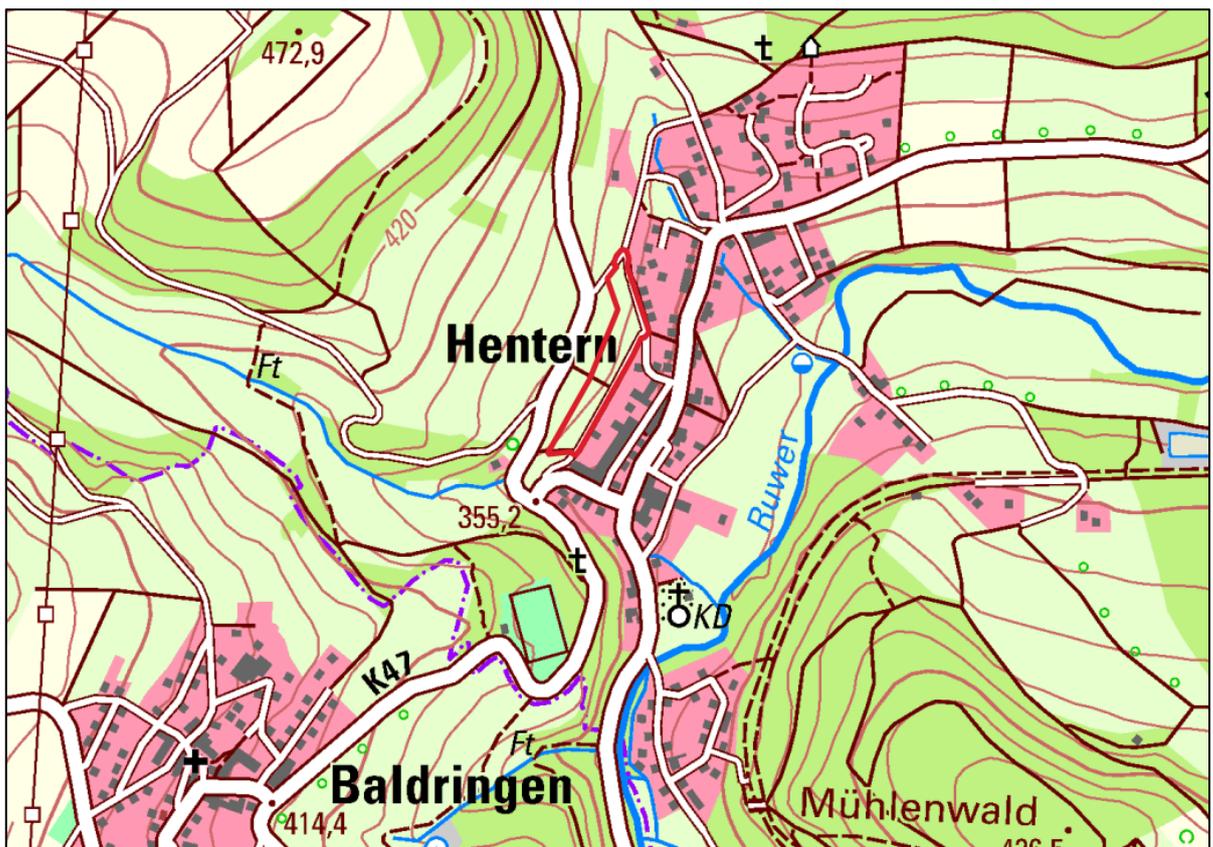


Abb. 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Topographie

Die Topographie des Planbereichs fällt in östliche Richtung zur Ortslage.

Vegetation

Das Plangebiet wird von Grünlandgesellschaften eingenommen, die sich geobotanisch nur wenig voneinander unterscheiden und insgesamt nur mäßig artenreich sind. Kleinere Teilflächen werden von Streuobstwiesen bzw. -weiden eingenommen. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG oder natürliche Lebensraumtypen gem. Anhang I FFH-Richtlinie sind von der Planung nicht betroffen. Für weitere Details wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Boden

Die Bodensituation betreffend, handelt es sich augenscheinlich um gewachsenen Boden.

Starkregen

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Starkregen. In der nachstehend Abbildung sind die Auswirkungen im Falle eine außergewöhnlichen Starkregenereignisses SRI 7 (in etwa 50-jähriges Ereignis) dargestellt. Demnach kommt es im mittleren Planbereich zu Abflüssen mit einer Wassertiefe von 5-10cm; im nördlichen und südlichen Planbereich sind keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

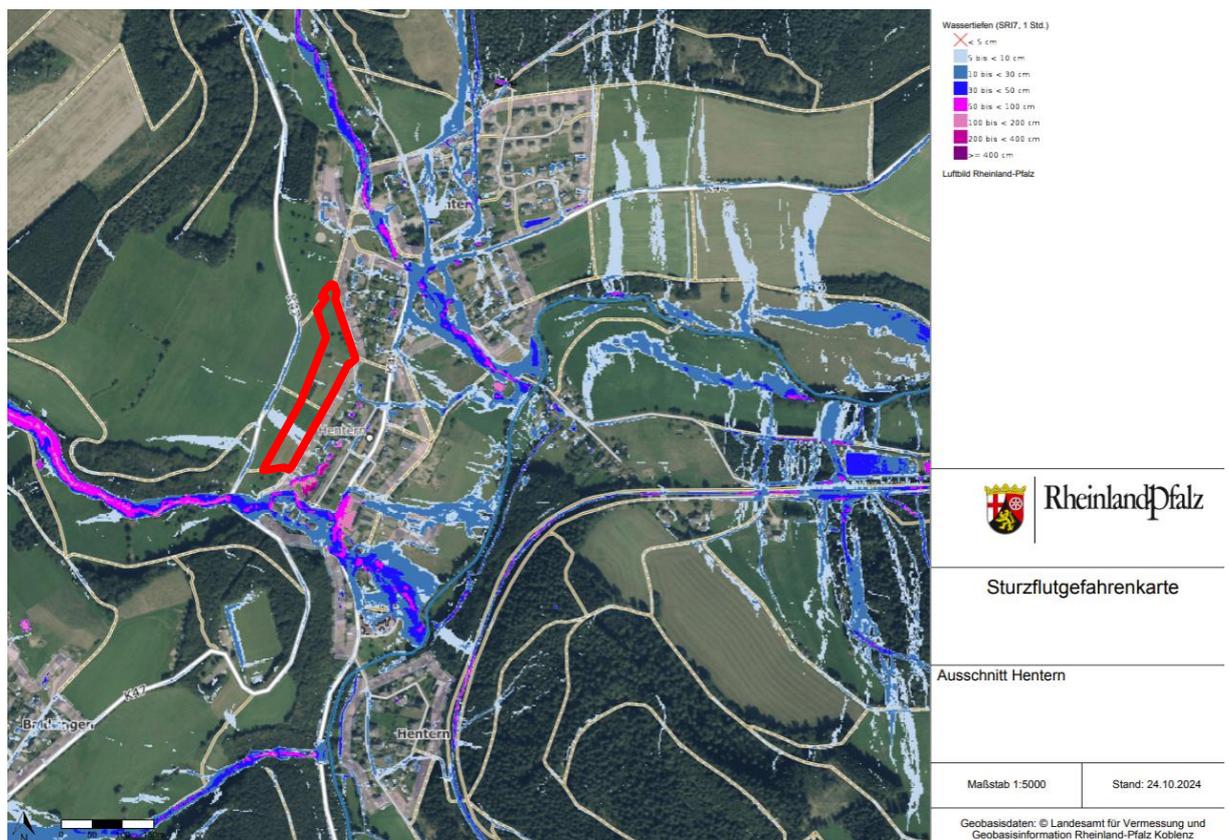


Abb. 3: Starkregengefahrenkarte für die Ortslage Hentern für den Fall eines Starkregenereignisses SRI7 (Quelle: Siehe Abbildung)

Gewässer

Im Planbereich befinden sich keine Gewässer.

Schutzgebiete

Hentern befindet sich innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Die Ortsgemeinde Hentern liegt in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell und gehört zum Verantwortungsbereich der Planungsgemeinschaft Region Trier.

Durch die unmittelbare Nähe zum Mittelzentrum Saarburg, dem Oberzentrum Trier und dem Wirtschaftsstandort Luxemburg verzeichnet die Ortsgemeinde, wie andere Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde, eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland.

Die Ortsgemeinde verfügt in der Ortslage nur über eine sehr geringe Zahl von unbebauten Baugrundstücken, die dem Immobilienmarkt mitunter nicht zu Verfügung stehen. In den vergangenen Jahren neu entwickelten Neubaugebiet Wolfsgalgen, stehen ebenfalls keine Grundstücke mehr zur Verfügung.

Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Ortsgemeinde zur Entwicklung des Baugebietes „Aufm Triesch“ entschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Triesch“ wird die örtliche wie überörtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt und ein allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an die angrenzende örtliche Siedlungsstruktur entwickelt.

4. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Aufm Triesch“ wurde im Jahr 2022 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Allerdings erging am 18.07.2023 ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, welches feststellte, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13b BauGB im Außenbereich gegen Europarecht verstößt.

Als Reaktion seitens des Gesetzgebers erfolgte daraufhin eine Änderung des BauGB mit Einführung eines neuen § 215a BauGB, der eine „Reparaturvorschrift“ für den aufgehobenen § 13b BauGB darstellt. Diese Vorschrift ermöglicht es, laufende Planverfahren, die gemäß § 13b BauGB begonnen wurden, geordnet abzuschließen. Das Verfahren wurde entsprechend auf § 215 a BauGB umgestellt.

Nach § 215a Abs. 1 gilt:

Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Nach § 215a Abs. 3 Satz 1 gilt:

§ 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Ortsgemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 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.

Der § 13b BauGB wurde aufgehoben.

Ziel des Bebauungsplans ist unverändert die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Ortsgemeinde.

Gleichermaßen unverändert erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des aufgehobenen § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt $(8.200\text{m}^2 \times 0,4 =) 3.280\text{m}^2$ und ist entsprechend kleiner als 10.000 m^2 .

Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren wurde vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet.

Entsprechend § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 durchgeführt (siehe Anlage 1) auf deren Grundlage die Ortsgemeinde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 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.

Unbeschadet dessen werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Vorhaben verursacht werden, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kom-

pensationsmaßnahmen durchgeführt und es wird ein Umweltbericht (Anlage 2) erstellt. Weitere Informationen dazu sind dem Kapitel 6 Naturschutz und dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Der Bebauungsplan „Aufm Triesch“ kann entsprechend nach Maßgabe des § 215a, Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a i.V.m. § 13 BauGB weiterentwickelt bzw. abgeschlossen werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend; weiterhin gilt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 , dass ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsgemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Hentern weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde Hentern zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Hentern entwickelt werden kann.

5.1 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Hentern ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Triesch“ die Festsetzung „Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit höherem Anteil naturnaher Elemente getroffen; Wohnbauflächen sind nicht ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan gem. § 215a BauGB entwickelt wird, findet § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Halbsatz 3 hier Anwendung; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

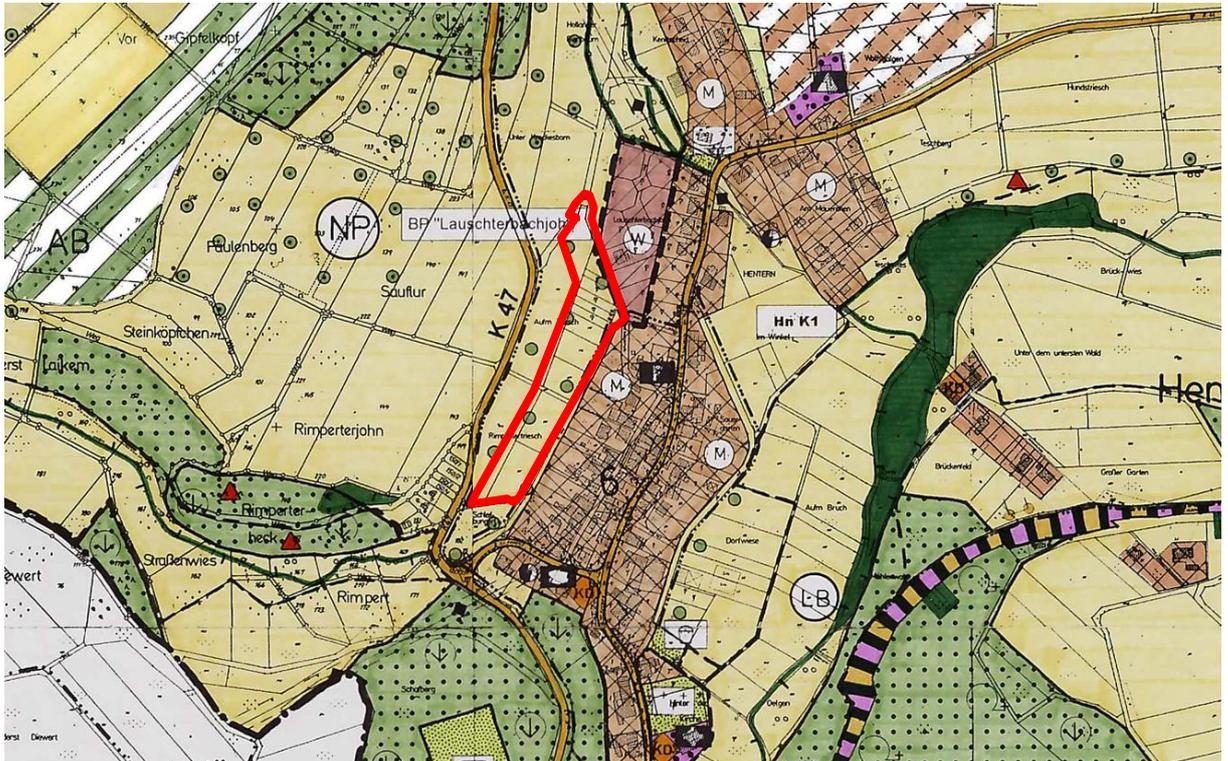


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Hentern mit Darstellung des Geltungsbereichs „Aufm Triesch“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

5.2 Bedarfsnachweis

Die derzeit un bebauten Grundstücke im Bereich der Ortslage stehen auf Grund eigentümerspezifischer Sachverhalte für eine kurz- bis mittelfristige Bebauung oftmals nicht zu Verfügung und können auf Grund von Eigentumsrechten auch nicht verfügbar gemacht werden. Flächenreserven sind ausgeschöpft. Zur Deckung des Baulandbedarfs, der aus der Eigenentwicklung des Ortes und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen entsteht, werden durch die Ortsgemeinde vermittelbaren Grundstücken benötigt. In Hentern gibt es eine Vielzahl von Grundstücksanfragen. Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ kompletten Belegung des Baugebiets auszugehen. Die Dimensionierung des Baugebietes „Aufm Triesch“ (ca. 0,82 ha Wohnbaufläche) ist als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

6. Naturschutz

6.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung vorzunehmen, ob das geplante Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnte. Diese Auswirkungen müssen bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens, in diesem Fall die Beschlussfassung über den Bebauungsplan, berücksichtigt werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls beinhaltet eine grobe Bewertung, um festzustellen, ob eine detaillierte Untersuchung, Beschreibung und Bewertung der direkten und indirekten Effekte des Vorhabens auf die Schutzgüter notwendig sind. Hierbei werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kulturgüter und andere Sachgüter hinsichtlich möglicher Auswirkungen überprüft.

Die abschließende Bewertung der Vorprüfung des Einzelfalls für die Planung des Bebauungsplans ergibt, dass nach eingehender Betrachtung und Überprüfung der Schutzgüter die Auswirkungen auf die Umwelt und die genannten Schutzgüter als nicht erheblich eingestuft werden. Trotz dieser Einschätzung wird jedoch, zur Kompensation des vorhabenbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft ein Umweltbericht mit einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt (siehe Anlage 1).

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft, wie durch das Vorhaben verursacht, sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Im Rahmen des Vorhabens wird ein Umweltbericht erstellt (Anlage 2), der integraler Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht umfasst eine umfassende Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie eine detaillierte Erläuterung der Auswirkungen des Vorhabens darauf. Des Weiteren werden im Umweltbericht geeignete Maßnahmen beschrieben, die darauf abzielen, Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht vermerkt. Unter Anwendung der Ökokonto-Verordnung Rheinland-Pfalz erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs. Dabei wird der erforderliche Kompensationsbedarf berechnet und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

6.3 Artenschutz

In einem abgestuften Prozess wurde anhand des örtlichen Lebensraumpotentials und der art-spezifischen Ansprüche überprüft, welche Arten im Planungsraum mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Für die verbleibenden Arten wurde anschließend eine Auswirkungsprognose durchgeführt und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen abgeleitet (siehe Anlage 3).

Für einen Großteil der planungsrelevanten Arten (Amphibien, Reptilien, Wildkatze, etc.) stellen die Strukturen und Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine relevanten Funktionen als Lebensraum zur Verfügung, weshalb entsprechende Vorkommen bzw. vorhabenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich einzelne Obstbäume, die als Tagesversteck für Einzeltiere baumbewohnender Fledermausarten theoretisch in Frage kommen können. Der Verlust dieser Funktionen ist auf der Ebene der lokalen Population allerdings unerheblich, weshalb diesbezüglich keine Maßnahmen zu ergreifen sind. Relevante Fortpflanzungsstätten, Leitlinien oder Flugkorridore sind von der Planung nicht betroffen.

Die vorgenannten Obstbäume stellen potenzielle Brutplätze für den Feldsperling und den Gartenrotschwanz dar (beides Arten der Roten Liste gefährdeter Brutvogelarten Rheinland-Pfalz). Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung sind die vorhabenbedingt bedrohten Brutplätze daher im Vorfeld der tatsächlichen Rodung durch künstliche Nisthilfen im Umfeld von Hentern auszugleichen.

Unter Beachtung der geplanten Maßnahmen werden für keine Art des Anhangs IV der FFH – RL oder europäische Vogelart gem. Art. 1 der EU-VRL die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Damit liegen insgesamt die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

7. Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufm Triesch“ die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Es werden ca. 14 Baugrundstücke für eine klassische Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern geschaffen, was maximal bis zu ca. 28 Wohneinheiten entspricht.

Die Verkehrsanbindung des Planbereichs erfolgt über die „Hochwaldstraße“. Die interne Erschließung erfolgt durch die Planstraße A, die an die Hochwaldstraße anbindet.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept „Aufm Triesch“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P & P GmbH).

8. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen wie Anpflanzen von Gehölzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ definiert. Die Nutzungsarten sind wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Allgemein zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Entwicklung des Planbereichs zu erreichen und die Wohnfunktion zu stärken, sind die obenstehenden Nutzungsarten zulässig. Die Nutzungsarten entsprechend dem vom städtebaulichen Bestand des Umfeldes initiierten Gebietscharakter

Zur Wahrung und Entwicklung einer funktionalen, städtebaulichen und strukturellen Ordnung und um eine Zersplitterung des Plangebiets zu verhindern, sind weiterhin die oben benannten Nutzungsarten nicht zulässig. Diese Nutzungsarten gehen in der Regel mit erhöhten Emissionen und einem erhöhten Flächenverbrauch einher, was der Entwicklung der Wohnfunktion entgegensteht.

Durch den Ausschluss entstehen somit keine erhöhten Emissionen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowie kein erhöhtes Verkehrsaufkommen und der angestrebte ländliche Wohncharakter des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der festgesetzte Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern bzw. die festgesetzte Gebäudehöhe (GH1/GH2) bei Flachdächern.

Die Festsetzungen dienen der Erzielung des gewünschten Gebietscharakters sowie der Begrenzung des Gebäudevolumens.

8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Obergrenze für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Festsetzung der GRZ hat ihre Bedeutung vor allem unter dem verstärkt zu berücksichtigender Belang des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 5 BauGB.

8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Loggien sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Planbereich ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Begründung GRZ/ GFZ:

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

8.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Planbereich auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine Einpassung der geplanten Neubebauung in die ortstypische Struktur erreicht und einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch maßstabslose Baukörper entgegengewirkt. In Verbindung mit den nachstehend beschriebenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden eine klare Definition der Kubatur von Gebäuden und eine städtebauliche Einpassung des Planbereichs in den Siedlungskörper erzielt.

8.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet werden Festsetzungen für die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern sowie die maximale Gebäudehöhe (GH1/GH2) bei Flachdächern getroffen. Die Höhenangaben beziehen sich auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt.

Höhenbezugspunkt

- Unterer Höhenbezugspunkt für Höhenfestsetzungen von Wohngebäuden (TH, FH, GH1/GH2) ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte (Senkrechte auf der Straßenbegrenzungslinie).
- Bei Grundstücken, die nicht in Gänze an Erschließungsstraßen angrenzen, ist ein besonderer Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt (mit Angabe der jeweiligen Grundstücksnummer. Höhe ist auch hier die Höhe Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau).

Höhenfestsetzungen

Geneigte Dächer:

- Maximal zulässige Traufhöhe TH 6,5m (Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut).
- Maximal zulässige Firsthöhe FH 9,5m (Oberste Gebäudekante).

Flachdächer:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH1 6,5m (Oberkante aufgehende Wand/ Geländer).
- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH2 9,5m (Oberkante aufgehende Wand/ Gebäudeoberkante).
- Dabei sind Gebäudeteile über der GH1 straßenseitig um mindestens 2,0m einzurücken.

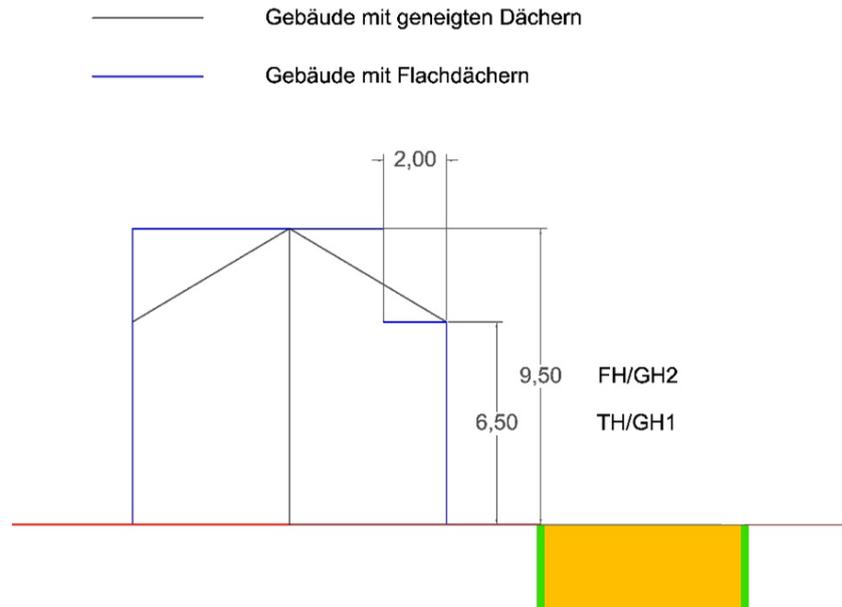


Abb. 6: Höhenfestsetzungen von Gebäuden.

Begründung:

Zur klaren Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau ist die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudehöhe erforderlich. Durch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen (bei geneigten Dächern) bzw. der Gebäudehöhe (bei Gebäuden mit Flachdächern) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante. Als Gebäudehöhe GH1 gilt die Oberkante aufgehende Wand/ Geländer, als Gebäudehöhe GH2 gilt die Oberkante aufgehende Wand/ Gebäudeoberkante.

Neben der Definition der Gebäudehöhen ist auch die Definition von deren Bezugshöhen erforderlich. Diese erfolgt wie vorstehend beschrieben.

8.3 Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplans ist die Bauweise als **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht den Anforderungen einer zeitgemäßen Bauweise im ländlichen Raum und gewährleistet gleichzeitig die Anpassung des Plangebiets an das typische Ortsgefüge sowie eine landschaftsbildgerechte Einbindung.

Die Beschränkung auf Einzelhäuser trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen in Hentern und den bestehenden Nachfragen Rechnung und dient somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Gesamtgrundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.

Begründung:

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt auf:

- Höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus.
- Höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

Begründung:

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert.

Durch die Regulierung der Wohnungszahl wird zudem im Gebiet das entstehende Verkehrsaufkommen begrenzt.

8.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Nebenanlagen sind von ihrer Raumwirkung untergeordnet und werden entsprechend auf den gesamten Baugrundstücken zugelassen.

8.7 Flächen für Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in seitlichen Abstandsflächen nach Landesrecht.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Begründung:

Durch die Festsetzungen zur Lage der Garagen und Carports wird gewährleistet, dass der Bereich der Hausvorflächen (3m-Abstandsbereich zur Straße) von Garagenbauten freigehalten wird und der angestrebte offene Charakter des Siedlungsbereichs erhalten bleibt.

Die Festsetzung des Stauraums dient dazu, den Verkehrsfluss innerhalb des Gebiets nicht durch auf die Straße ragende Kraftfahrzeugteile zu behindern.

8.8 Verkehrsflächen und Erschließung

Zur Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Erschließung des Planbereichs werden folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

- Planstraße A

Die Lage der Planstraße ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Der im Planbereich gelegene Abschnitt des bestehenden Feldwirtschaftswegs wird planungsrechtlich gesichert.

Begründung:

Die Planstraße A dient der verkehrlichen Anbindung an die Ortslage sowie der internen Erschließung des Baugebietes.

8.9 Führung von Versorgungsleitungen

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation, Strom, Breitbandanschluss und Ähnlichem sind unterirdisch in den öffentlichen Flächen zu verlegen.

Begründung:

Zur Sicherung des Zugangs zu Leitungen werden diese grundsätzlich im Bereich von öffentlichen Flächen verlegt.

8.10 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 3,00 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Begründung:

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist es zur Anlegung des Straßenkörpers mitunter erforderlich, dass notwendige Böschungen auf angrenzenden privaten Grundstücken zum Liegen kommen und sich Rückenstützen der Verkehrsflächen auf Privatgrund erstrecken. Aus diesem Grund werden die oben beschriebenen Festsetzungen zu den „Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ getroffen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Je angefangene 500 m² nicht überbaubarer privater Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste unter dem Punkt Hinweise und Empfehlung).

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Vermeidungs- u. Minderungsmaßnahmen

V1 - Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten

V2 - Bauzeitenregelung: Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten

V3 - Quartierkontrolle: Die tatsächliche Quartierfunktion der Gehölze ist im Vorfeld der Rodungen zu überprüfen. Bei Besatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei fehlendem Besatz können die Rodungen unter Beachtung von V2 erfolgen.

Kompensationsmaßnahmen

E1 – Entwicklung strukturreicher Grünanlagen durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubsträucher und -bäume auf einer Fläche von 2.100 m².

E2 – Entwicklung artenreicher Streuobstwiesen durch Extensivierung und Bepflanzung von Fettwiesen auf den Parzellen Nr. 6 und den verbleibenden Teilen der Parzelle 16 (Flur 14, Gemarkung Hentern).

E3 – Entwicklung standortgerechter Laubmischwälder durch Umbau von Fichtenforsten auf den Parzellen Nr. 21 und 23 (Flur 10, Gemarkung Hentern).

CEF 1 - Installation von 10 Nisthilfen für den Feldsperling an geeigneten Stellen im Umfeld der Ortslage vor der Rodung der Gehölze im Plangebiet.

CEF 2 - Installation von 10 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz an geeigneten Stellen im Umfeld der Ortslage vor der Rodung der Gehölze im Plangebiet.

Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Begründung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden die entstehenden unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Planbereichs zum Teil kompensiert.

Die Empfehlung der Verwendung von einheimischen Pflanzen trägt zur Entwicklung einer regionaltypischen Begrünung bei.

Durch die definierten Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Kompensation des Eingriffs.

10. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes „Aufm Triesch“ betreffend, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Entwässerungssystem

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Niederschlagswasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und gedrosselt über eine Rohrleitung und anschließend offenen Graben in den angrenzend verlaufenden Lauschterbach abgeleitet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in das Ortskanalnetz abgeleitet. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch die Kläranlage Hentern gesichert.

Wasserrechtliche Genehmigung

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bei der SGD Nord einzuholen.

11. Baugestalterische Festsetzungen

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bauweise werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckung) und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Hentern vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 88 LBauO. Folgende gestalterischen Festsetzungen werden getroffen:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachformen

Zulässig sind:

- Satteldächer
- Walmdächer

- Krüppelwalmdächer
- Versetzte Pultdächer
- Zeltdächer

mit einer Dachneigung von 25° bis 38°.

Zulässig sind:

- Flachdächer

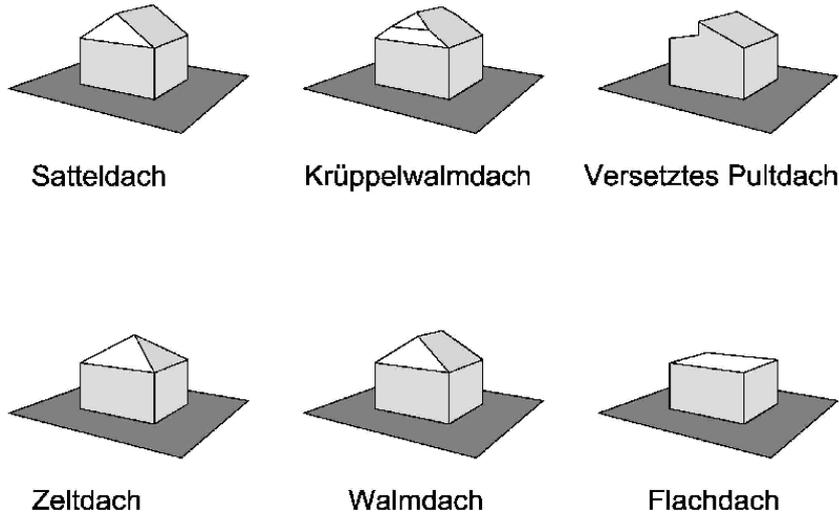


Abb. 7: Zulässige Dachformen

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung von geeigneten Dächern (Hauptgebäude) sind zulässig Dacheindeckungsmaterialien in den Farbspektren rot, grau und schwarz.

1.3 Dachaufbauten und Dachgauben

Dachaufbauten sind nur als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben zulässig. Dabei sind die Dachgauben an einem Gebäude gleichartig in Form, Konstruktion und Ausbildung zu gestalten. Der Mindestabstand der Gauben vom Giebel (Außenwand aufgehendes Außenmauerwerk) beträgt mind. 1,5m. Bei der Addition der Gaubenlängen ist darauf zu achten, dass die Summe der Gaubenlängen max. 1/3 der Firstlänge einer Gebäudeseite beträgt. Die Anforderungen gelten analog für die Gestaltung von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern.

Begründung:

Zur Entwicklung und Unterstützung einer regionaltypischen Bauweise werden grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckung)

und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Hentern vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 88 LBauO.

2. Geländeänderungen

Böschungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Die Böschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen. Ab einer Höhe von 1,5m sind die Böschungen durch 0,5m bis 1,0m breite Bermen zu unterbrechen.

Begründung:

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind mitunter Geländeänderungen bzw. die Anlage von Böschungen erforderlich; zur Sicherung der statischen Situation sind die vorstehenden technischen Vorgaben zu beachten.

3. Stellplatzzahl für Kraftfahrzeuge

Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Begründung:

Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum führt mitunter zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses und zur Sicherstellung ausreichender Parkflächen auf den Baugrundstücken wird die Festsetzung getroffen, dass je Wohneinheit für Kraftfahrzeuge mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

4. Einfriedung von Grundstücken

Entlang der Straßenbegrenzungslinien ist für Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,0m zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung der bezeichneten maximalen Höhe von Einfriedungen wird gewährleistet, dass der durch die offene Bauweise gewünschte Gebietscharakter im Straßenraum erhalten bleibt und nicht durch überhöhte „geschlossene“ Einfriedungen beeinträchtigt wird.

Zusammenfassung:

Durch die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen aus dem städtebaulichen Kontext, wird im Planbereich eine der Quartierstruktur entsprechende Bebauung entwickelt, die sich städtebaulich in den Ortsbereich ein- und an den Ortskern anfügt.

12. Hinweise und Empfehlungen

Nutzung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Grundstücksbepflanzung

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere nachfolgende Arten vorgeschlagen.

Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Lokale Apfel- und Birnensorten

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangula alnus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 16/18

Heister, 2-3xv, mind 200-250

Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10

Sträucher: 2-3xv, > 60/100

Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Baugrunduntersuchung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 18915) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass spezifische Bodenuntersuchungen insbesondere in Bezug auf mögliche Wasseradern durch die Bauherren selbst durchzuführen sind. Die Ortsgemeinde übernimmt dahingehend keine Haftung.

Einweisung

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Oberboden

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Geruchliche und visuelle Auffälligkeiten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, so ist die SDG Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/ entsorgen.

Rodungen

Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz der lokalen Avi- und Fledermausfauna zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres unzulässig.

Solarenergie

Die Nutzung von Solarenergie wird empfohlen.

Starkregen

Zur Vorsorge von Starkregenauswirkungen im Plangebiet wird empfohlen:

- Die Geländegestaltung im Rahmen der Erschließung des Planbereichs ist grundsätzlich abflusssensibel zu gestalten.
- Beim Bau von Kellern sind Maßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Niederschlagswasser zu treffen (Abdichtungsmaßnahmen, technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Wassereintritt).
- Gebäudeeingänge sollen erhöht in Bezug zur Geländeoberfläche angelegt werden (Anlage von Stufen vor Gebäudeeingängen).

13. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit

Der Geltungsbereich umfasst ca. 13.164m². Die Planung sieht vor die Entwicklung von ca. 8.200m² als Wohnbauflächen, davon sind bei einer GRZ von 0,4 ca. 3.280m² überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO.

Die Verkehrsflächen (Planstraße, Feldwirtschaftsweg) umfassen ca. 2.700 m². Die verbleibenden Flächen werden als Grünflächen ausgewiesen.

14. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „Aufm Triesch“ entwickelt sich westlich der Ortslage von Hentern.

Der Bereich grenzt an die Hochwaldstraße und wird über diese verkehrlich angebunden.

Durch die Entwicklung des Bereichs erfolgt entsprechend der Schaffung einer funktionalen (Wohnen) und städtebaulichen Siedlungserweiterung mit Ortslagenanbindung. Die geplanten Strukturen tragen in Umfang und Dimensionierung dem unmittelbar angrenzenden Siedlungskörper Rechnung.

Verfügbare Baulandreserven bestehen innerhalb der Ortslage Henterns nur in sehr geringer Zahl und stehen dem Immobilienmarkt mitunter nicht zu Verfügung; entsprechend wird durch die Entwicklung des Baugebietes ein wichtiger Beitrag dafür geleistet, dass junge (ortsansässige) Bürger in der Ortsgemeinde verbleiben können und neue Bürger sich in der Ortsgemeinde niederlassen können.

Die Entwicklung des Planbereichs trägt entsprechend sowohl zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Hentern als auch zur Regionalentwicklung bei.

Städtebau

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Durch die Begrenzung der Baukörper in der Höhe (Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe) wird eine den örtlichen Strukturen entsprechende Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt. Resultierend aus der Zahl der Baugrundstücke kann die zukünftige Einwohnerzahl des Baugebietes überschlägig mit ca. 40-50 Einwohner beziffert werden. Was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „Aufm Triesch“ um ein Baugebiet, das sich im Maßstab des Quartierbereichs entwickelt und entsprechend städtebaulich anpasst.

Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird somit eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt und sinnvoll entwickelt.

Erschließung des Planbereichs, entstehender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Planbereichs erfolgt über die bestehende Hochwaldstraße.

Dimensionierung und Fahrradien der neuen Straßen im Planbereich sind so festgelegt, dass ein Begegnungsverkehr PKW/ LKW (Müllfahrzeug) grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der Breitendimensionierung der Verkehrsflächen, der Abschnittslängen der jeweiligen Fahrbahnteilbereiche, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrgeschwindigkeiten in einem Bereich unter der zulässigen innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit entwickeln werden.

Die Auswirkungen der Planung in Form von Verkehrslärm und Abgasen im Planbereich sowie auf sein Umfeld können aufgrund der Lage, des Umfangs der geplanten Bebauung sowie den daraus resultierenden Verkehrsmengen, unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen, als nicht erheblich eingestuft werden.

Den ruhenden Verkehr betreffend, wird durch die Festsetzungen von mindestens 2,0 Stellplätze/ Wohnung sichergestellt, dass hinsichtlich dieser Thematik keine Verlagerung bzw. Einwirkung auf das Umfeld des Planbereichs erfolgt. Auf den Baugrundstücken wird durch diese Festsetzung eine ausreichende Parkplatzzahl sichergestellt.

Boden, Natur, Ökologie, Klima

Durch die Festsetzung der GFZ und der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Aufgrund der Lage des Planbereichs und des offenen Charakters der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Es ist von keiner maßgeblichen Erwärmungswirkung bzw. Störung der Kaltluftbildung durch die Bebauung auszugehen.

Landschaftsbild

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Gebäudehöhen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

Der Planbereich schließt zudem in seiner gesamten Nord-Süd-Erstreckung direkt an die bestehende Ortslage an, so dass die „Entwicklung in die offene Landschaft“ als gering zu bewerten ist und das Siedlungsbild Henterns nur gering geändert wird.

Starkregen

Der Planbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Starkregen. Im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses SRI 7 (in etwa 50-jähriges Ereignis) kommt es im mittleren Planbereich zu Abflüssen mit einer Wassertiefe von 5-10cm; im nördlichen und südlichen Planbereich sind in diesem Ereignisfall keine Beeinträchtigungen prognostiziert.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird den Bauherren empfohlen Vorsorgemaßnahmen z. B. in Form einer abflusssensiblen Geländegestaltung oder z.B. in Form von Maßnahmen zur Verhinderung von Niederschlagswassereintritt zu treffen (siehe Kapitel Hinweise und Empfehlungen). Entsprechend können Auswirkungen durch Starkregen begrenzt werden.

Wechselwirkungen

Was die Wechselwirkungen betrifft, in denen der Planbereich mit seinem Umfeld steht sind insbesondere die Wechselwirkungen mit der angrenzenden Bebauung entlang der Hochwaldstraße und der westlich verlaufenden Kreisstraße K 47 nach Paschel zu betrachten.

Von der bestehenden Bebauung sind auf Grund der überwiegenden Wohnnutzung und der Orientierung der Gebäude zur Straße (Hochwaldstraße) hin keine negativen Auswirkungen z.B. in Form von Lärm auf die geplante Bebauung zu erwarten.

Die K 47 erfüllt nur lokale Verbindungsfunktionen und weist sehr geringe Verkehrsmengen auf; entsprechend sind negative Auswirkungen auf den Planbereich in Form von Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Aufm Triesch“ stellt eine sinnvolle Erweiterung der Ortslage unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Negative Auswirkungen sind allenfalls von geringem Maß bzw. werden ausgeglichen.

15. Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls.

Anlage 2: Umweltbericht.

Anlage 3: Artenschutzprüfung.