

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan „In der Acht“ in der Gemeinde Kirf, Ortsteil Meurich

Begründung

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
M.A. Anna Müller

INGENIEURBÜRO
PAULUS & PARTNER



Auftraggeber:
Ortsgemeinde Kirf



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

1.	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	4
3.	Bestandsbeschreibung	5
4.	Planungsziel und Zweck der Aufstellung	8
5.	Verfahrensart	9
6.	Planerische und rechtliche Vorgaben	11
6.1	Flächennutzungsplanung.....	11
6.2	Bedarfsnachweis.....	12
7.	Naturschutz	13
7.1	Vorprüfung des Einzelfalls	13
7.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	13
7.3	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
8.	Städtebauliches Konzept	14
9.	Planerische Grundsätze	16
9.1	Art der baulichen Nutzung	16
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
9.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	17
9.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	17
9.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
9.2.4	Höhe baulicher Anlagen	18
9.3	Bauweise	21
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen	21
9.5	Zahl der Wohnungen	22
9.6	Verkehrsflächen	22
9.7	Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung.....	23
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
11.	Entwässerung	24
12.	Starkregen	25
13.	Baugestalterische Festsetzungen	27
14.	Hinweise und Empfehlungen	29
15.	Auswirkungen der Planung	31
16.	Anlagen	33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Acht“ (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:	Blick von der Straße „Kreuzberg“ in nördliche Richtung ins Plangebiet, Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.	6
Abb. 4:	Blick von der „Ägidiusstraße“ in südliche Richtung ins Plangebiet, Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.	6
Abb. 5:	Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Kirf, Ortsteil Meurich mit Darstellung des Geltungsbereichs „In der Acht“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).	12
Abb. 6:	Städtebauliches Konzept „In der Acht“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P & P GmbH).	15
Abb. 7:	Höhenfestsetzungen von Gebäuden.	20
Abb. 8:	Darstellung des Höhenbezugspunkts (HBP) für die sichtbare Wandhöhe	20
Abb. 9:	Übersichtslageplan Entwässerungskonzept „In der Acht“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P & P GmbH).	25
Abb. 10:	Übersichtskarte Sturzflutgefährdung Meurich (nach Geoportal RLP, 2024)	26
Abb. 11:	Geplante Abflusslenkung im Rahmen der Planungen Neubaugebiet „In der Acht“ (grün) und Maßnahmenempfehlungen für die Gemeinde (gelb/rot) (nach Geoportal RLP, 2024)	27

1. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Kirf mit ihren beiden Ortsteilen Kirf und Meurich 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.

Meurich und Kirf sind attraktive Orte zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland sowohl seitens der Bürger als auch seitens potenzieller Neubürger der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kirf hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 23.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „In der Acht“ im Ortsteil Meurich gefasst.

In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper von Meurich 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. 2,2 ha groß.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Meurich gedeckt und der bestehende mittelfristige Bedarf bereitgestellt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

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

Flur 2:

Flurstücke: 26, 27, 28, 29, 31, 32.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2,2 ha überplant.



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

Das Gebiet wird begrenzt im

Norden: durch den Siedlungskörper von Meurich,

Osten: durch den Siedlungskörper von Meurich sowie einen bestehenden Feldwirtschaftsweg,

Süden: durch den Siedlungskörper von Meurich,

Westen: durch die Feldflur sowie einen bestehenden Feldwirtschaftsweg

3. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Acht“ grenzt westlich an die bestehende Ortslage Meurich. Das geplante Gebiet befindet sich südlich der Bebauung entlang der „Ägidiusstraße“ und nördlich der Bebauung entlang der „Kreuzstraße“. Es wird also unter städtebaulichen Gesichtspunkten nahezu auf drei Seiten von der bestehenden Bebauung der Ortslage umschlossen.

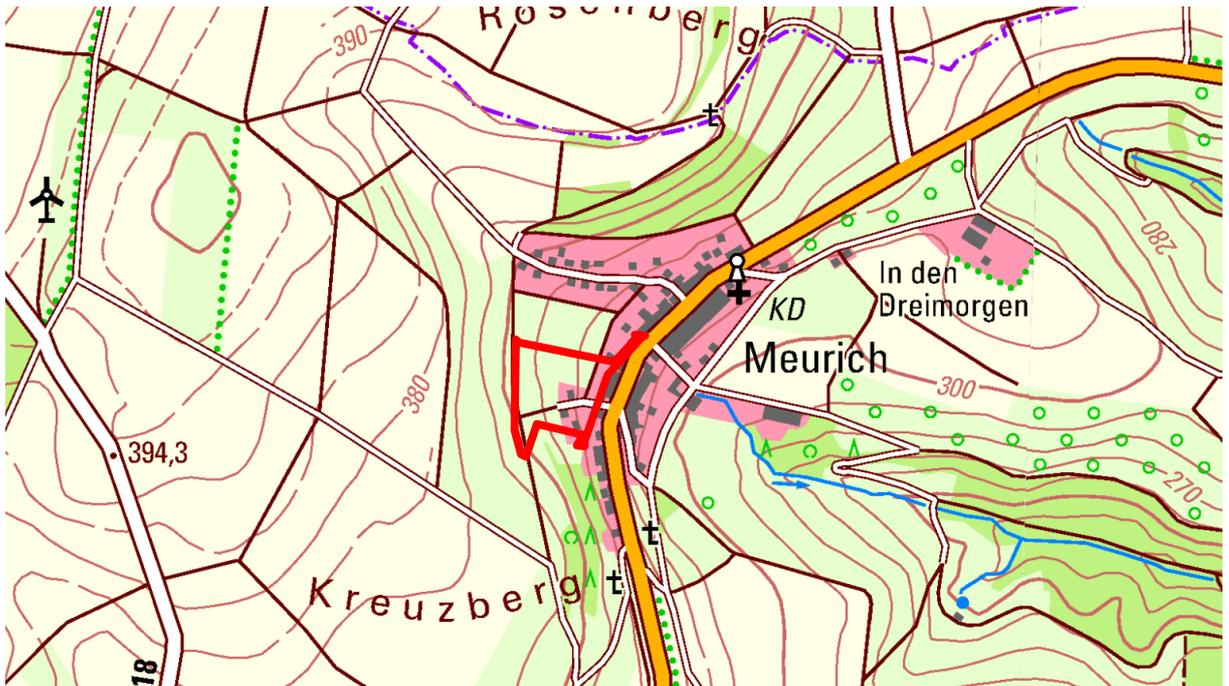


Abb. 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M. ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Die Verkehrsanbindung an die Ortslage erfolgt über die vorgenannten Gemeindestraßen, die „Ägidiusstraße“ und die Straße „Kreuzberg“, die derzeit durch einen Feldwirtschaftsweg verbunden sind.

Die Topographie des Planbereichs fällt in östliche Richtung. Die Höhenentwicklung beläuft sich ca. zwischen 227m und 247m im mittleren Planbereich (Ost-West-Richtung).

Das Plangebiet wird größtenteils von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen. Im Wesentlichen sind dies Fettwiesen.

Neben den beiden Wiesen sind im Plangebiet noch ein ehemaliges Silagelager und wenige Einzelgehölze vorhanden. Letztere sind als Biotope ohne nennenswertes Potential zum Vorkommen planungsrelevanter Arten anzusprechen.



Abb. 3: Blick von der Straße „Kreuzberg“ in nördliche Richtung ins Plangebiet, Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.



Abb. 4: Blick von der „Ägidiusstraße“ in südliche Richtung ins Plangebiet, Aufnahme: Ingenieurbüro P & P GmbH.

Dem Großteil der planungsrelevanten Arten fehlen geeignete Habitate, weshalb entsprechende Vorkommen ausgeschlossen werden können. Lediglich unter den heimischen Vogelarten sind einzelne Vorkommen zu erwarten. Trotz des eingeschränkten Biotopentwicklungspotentials der Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, sind zumindest einige wenige Allerweltsarten (Amsel, Meisen, etc.) auch hier zu erwarten. Die mit der Planung

verbundenen Lebensraumverluste sind vernachlässigbar, da es sich um suboptimale Lebensräume handelt und ausreichend alternative Habitate im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung stehen. Die Verletzung oder Tötung juveniler Stadien durch die Rodung der Gehölze kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

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

4. Planungsziel und Zweck der Aufstellung

Die Ortsgemeinde Kirf und der Ortsteil Meurich liegen in der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell und gehören zum Verantwortungsraum der Planungsgemeinschaft Region Trier.

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

Der Ortsteil Meurich verfügt in der Ortslage nur über eine sehr geringe Zahl von unbebauten Baugrundstücken, die dem Immobilienmarkt mitunter nicht zu Verfügung stehen.

Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Ortsgemeinde Kirf zur Entwicklung des Baugebietes „In der Acht“ im Meurich entschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Acht“ wird die örtliche wie überörtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt und ein allgemeines Wohngebiet entwickelt.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „In der Acht“ wurde im Jahr 2022 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB begonnen. Am 23.11.2022 wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Juli 2023 erging 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.

Nach § 215a Abs. 1 BauGB 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 weiterhin:

§ 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 Gemeinde 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!

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 215a BauGB fortgeführt.

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

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

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt ca. 6.000 m² und ist entsprechend kleiner als 10.000 m².

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) auf deren Grundlage die Gemeinde 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 Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und es wird ein Umweltbericht erstellt. Weitere Informationen dazu sind dem Kapitel Naturschutz und dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Der Bebauungsplan „In der Acht“ 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 Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Kirf 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 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 Kirf entwickelt werden kann.

6.1 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell/ Ortsgemeinde Kirf ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Acht“ die Festsetzung „gemischte Bauflächen ausgewiesen, die Ausweisung wurde seitens der Kreisverwaltung Trier-Saarburg jedoch nicht genehmigt.

Da der Bebauungsplan gem. §§ 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt 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.

7. Naturschutz

7.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen der 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 ist. 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).

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und ihre Ergebnisse betreffend wird auf das anliegende Schriftstück Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 2) verwiesen.

Summierend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen 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 werden. Damit liegen insgesamt die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

7.3 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft, wie durch das Vorhaben verursacht, werden naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erbracht.

Im Rahmen des Vorhabens wird ein Umweltbericht erstellt, 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 (siehe Anlage 3).

8. Städtebauliches Konzept

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

Es werden ca. 23 Baugrundstücke für eine klassische Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern bzw. Doppelhäusern geschaffen, was maximal bis zu ca. 46 Wohneinheiten entspricht.

Die Verkehrsanbindung des Planbereichs erfolgt über die „Ägidiusstraße“ sowie die Straße „Kreuzberg“. Die interne Erschließung erfolgt durch die an die Gemeindestraße anbindende Planstraßen A und im Folgenden durch die Planstraßen B, C und D.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, in etwa im Bereich des bestehenden Fahrtilos wird zur Pufferung des Abflusses des Niederschlagswassers ein Regenrückhaltebecken errichtet.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept „In der Acht“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P & P GmbH).

9. 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.

9.1 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:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- 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.

9.2 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. Weiterhin definiert wird die Zahl der Vollgeschosse.

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

9.2.1 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.

9.2.2 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 0,7 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.

9.2.3 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.

9.2.4 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. Weiterhin werden Festsetzungen zur Höhe der talseitig sichtbaren Wandhöhe (SWH) von Wohngebäuden gemacht.

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 Gebäuden auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, gibt es zwei Bezugspunkte. Hier gilt der höher gelegene Punkt als Höhenbezugspunkt.
- Bei Grundstücken, die nicht in Gänze an Erschließungsstraßen angrenzen, ist ein gesonderter Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt (mit Angabe der jeweiligen Grundstücksnummer. Höhe ist auch hier die Höhe Oberkante der Erschließungsstraße (Höhe Endausbau).
- Höhenbezugspunkt für die sichtbare Wandhöhe (SWH) von Gebäuden ist die Höhe des angelegten Geländes.

Höhenfestsetzungen

Geneigte Dächer:

- Maximal zulässige Traufhöhe TH 7,5m (Schnittpunkt aufgehende Wand/ Dachhaut).
- Maximal zulässige Firsthöhe FH 10,0m (Oberste Gebäudekante).

Flachdächer:

- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH1 7,5m (Oberkante aufgehende Wand/ Geländer).
- Maximal zulässige Gebäudehöhe GH2 10,0m (Oberkante aufgehende Wand/ Gebäudeoberkante).
- Dabei sind Gebäudeteile über der GH1 straßenseitig und rückseitig um mindestens 1,5m einzurücken.

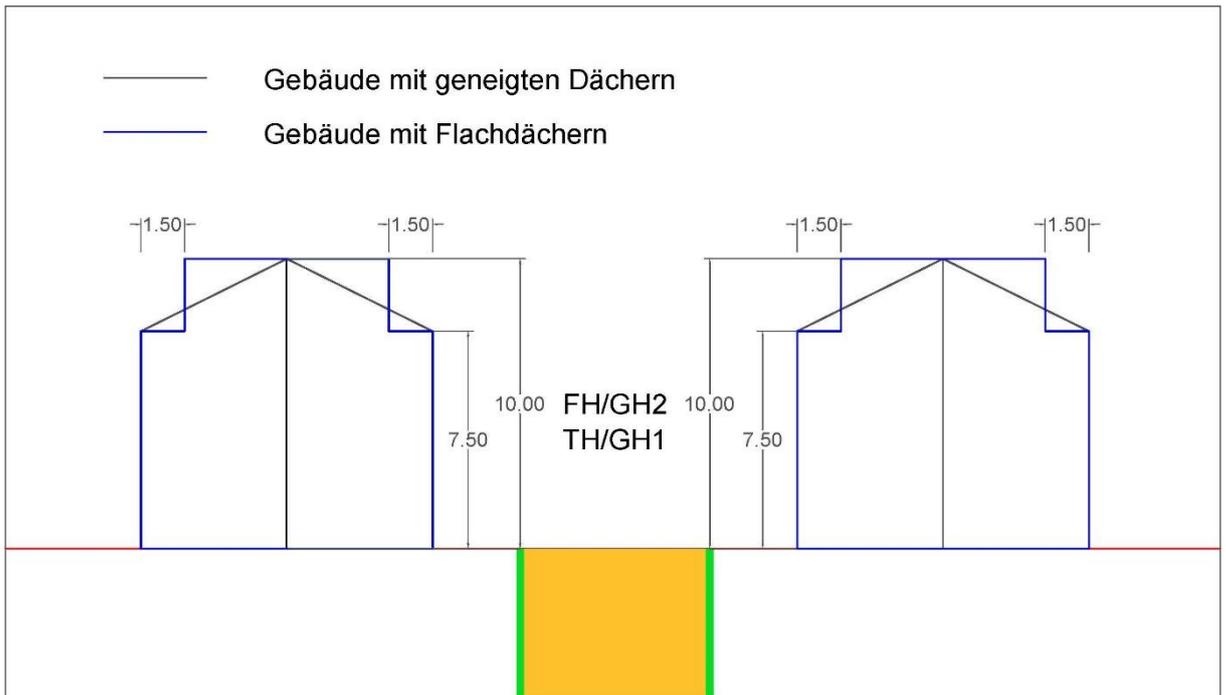


Abb. 7: Höhenfestsetzungen von Gebäuden.

Sichtbare Wandhöhe:

- Die sichtbare Wandhöhe wird mit 8,00 m festgelegt.

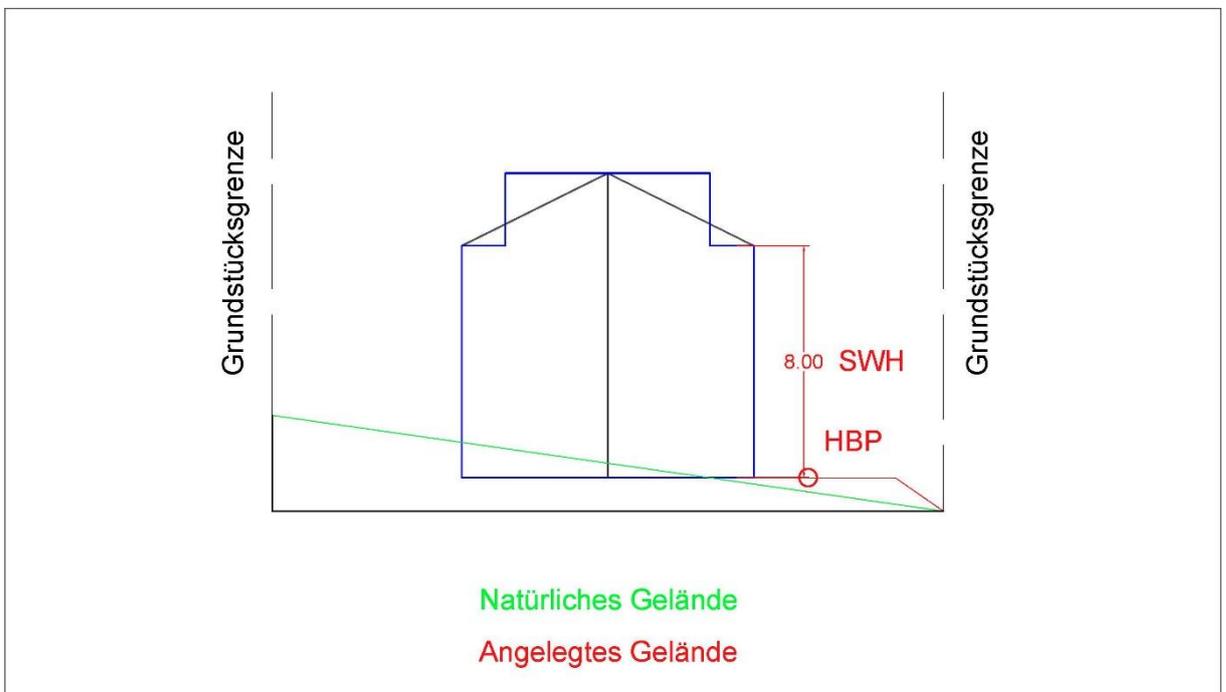


Abb. 8: Darstellung des Höhenbezugspunkts (HBP) für die sichtbare Wandhöhe (SWH) von Gebäuden.

Grün: Bestehendes Gelände,
Rot: Angelegtes Gelände

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.

Zur Begrenzung der Wirkungen auf das Landschaftsbild wird zusätzlich die sichtbare Wandhöhe von Gebäuden definiert.

9.3 Bauweise

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

Zulässig sind

- Einzelhäuser und 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 Einzel- und Doppelhäuser trägt gleichermaßen den örtlichen Strukturen in Meurich und den bestehenden Nachfragen Rechnung und dient somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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 Gesamtgrundstücks-fläche, 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.

9.5 Zahl der Wohnungen

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.

9.6 Verkehrsflächen

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

- Planstraßen A bis D (Anbindung an die Ortslage und innere Erschließungsstraßen).
- Feldwirtschaftsweg, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: FWW – Feldwirtschaftsweg (Bestandssicherung).

Die Lage der Planstraßen und Verkehrsflächen ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Begründung:

Die Planstraße A bis D dienen der verkehrlichen Anbindung an die Ortslage sowie der internen Erschließung des Baugebietes.

9.7 Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses werden im nördlichen Planbereich Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.

Begründung:

Die ausgewiesenen Flächen begründen sich in den entwässerungstechnischen Erfordernissen der Entwässerung des Plangebietes „In der Acht“.

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

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

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.

Begründung:

Durch die allgemeinen 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.

Der Ausschluss von flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen trägt zur Verringerung der Versiegelung und zur Verbesserung der Grundwasserneubildung bei.

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: Maßnahmen zur Baufeldräumung und Gehölzrodung sind zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.

Begründung:

Durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V1 wird ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Ober- und Unterboden und somit zur Schonung von Ressourcen geleistet.

Die Regelung V2 dient dem Schutz von Brutvögeln.

Kompensationsmaßnahmen

Die durch die Planung entstehenden ökologischen Defizite wurden im Umweltbericht ermittelt und werden durch folgende internen und externen Maßnahmen kompensiert:

E1 - Entwicklung strukturreicher Grünanlagen durch Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubsträucher und -bäume innerhalb des Geltungsbereiches.

E2 - Entwicklung artenreicher Glatthaferwiesen durch Mahdgutübertrag und extensive Nutzung auf der Parzelle Nr. 80 in der Flur 3 in der Gemarkung Kirf.

E3 - Entwicklung eines Gehölzstreifens durch Pflanzung standortgerechter Laubgehölze im Böschungsbereich der Parzelle Nr. 80 in der Flur 3 in der Gemarkung Kirf.

11. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes „In der Acht“ betreffend, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Entwässerungssystem

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird zentral in einem Regerrückhaltebecken gesammelt und über einen Notüberlauf in den bestehenden Regenwasserkanal zum Vorfluter (Weyerbach) abgeleitet.

Schmutzwasser

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

Wasserrechtliche Genehmigung

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

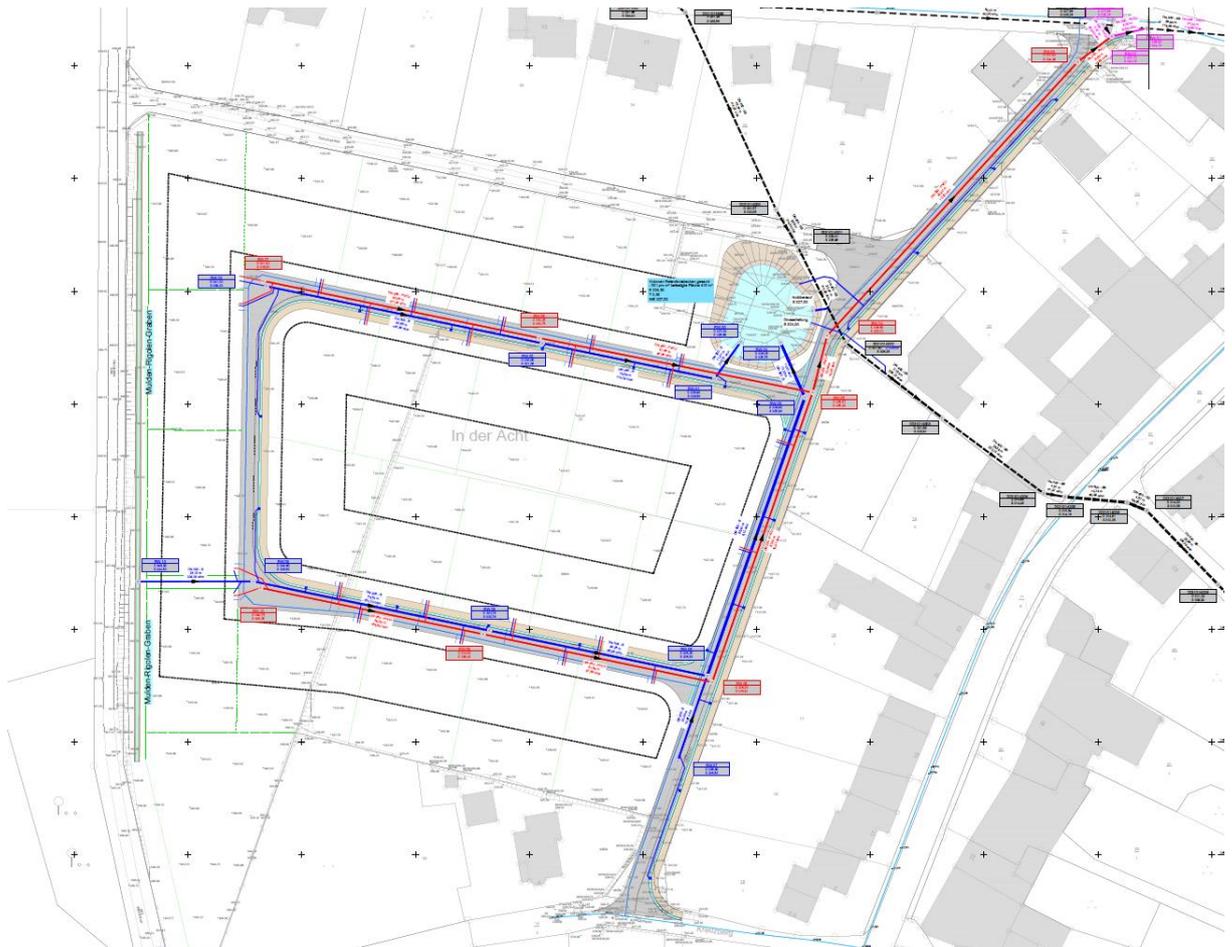


Abb. 9: Übersichtslageplan Entwässerungskonzept „In der Acht“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro P & P GmbH).

12. Starkregen

In nachstehender Abbildung 10 ist die Gefährdung der Ortsgemeinde Meurich durch Starkregen dargestellt. Der Auszug aus der Sturzflutgefährdungskarte des Landes Rheinland-Pfalz beschreibt das Gefährdungspotenzial bei Starkregenereignissen, wo Abflusskonzentrationen und überflutungsgefährdete Bereiche auf die äußeren Ränder der Ortslagen treffen und somit potenzielle Gefährdungen für die Ortslage und die Bebauung darstellen. Die Fließgeschwindigkeiten und die Wassertiefen geben Auskunft über das Maß des Gefährdungspotenzials. Von hellblau bis lila steigt die Wassertiefe bei einer potenziellen Überflutung durch Starkregen.

Der nordöstliche Planungsbereich für das Baugebiet „In der Acht“ liegt in einem Sturzflut-Gefährdungsbereich. Die entstehenden Fließwege können sich hier nach den Modellen des Landes Rheinland-Pfalz zu Sturzbächen mit einer Wassertiefe bis zu 50 cm ausbilden, bei extremen Ereignissen sogar bis zu 1,00 m.

Im Rahmen der Planungen für das Baugebiet werden Maßnahmen zur Gefährdungsreduzierung ergriffen, um künftige Anlieger des Baugebietes zu schützen, aber auch das Risiko im Bestand zu verringern.

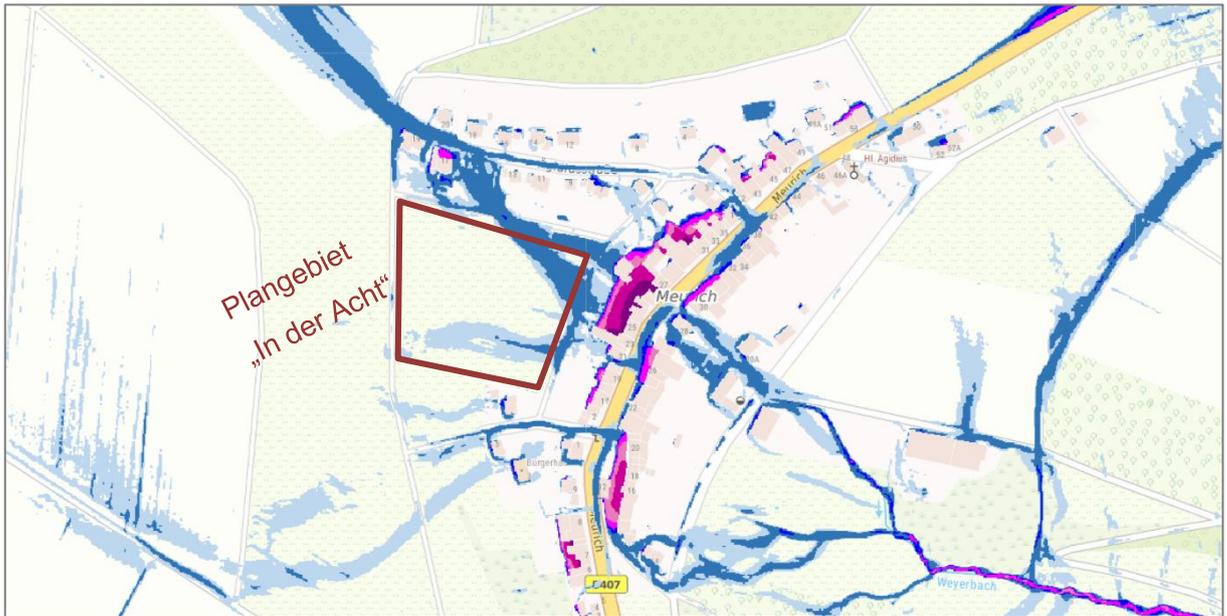


Abb. 10: Übersichtskarte Sturzflutgefährdung Meurich (nach Geoportal RLP, 2024)

Durch das Sammeln des Oberflächenwassers mit Hilfe von Rinnen und Kanälen innerhalb des Baugebietes wird der Abfluss kontrolliert umgeleitet und in einem Regenrückhaltebecken gefasst. Die weitere Ableitung des Oberflächenwassers in das bestehende Kanalsystem erfolgt gedrosselt. Diese Maßnahmen sind im Lageplan Kanalisation zum Neubaugebiet dargestellt.

Zusätzlich werden am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Baugebietes ein Grabensystem ausgebildet, um das ankommende Oberflächenwasser bei Starkregen gezielt zu lenken. Die Wasserlenkung erfolgt dabei in Richtung Ägidiusstraße. Zum einen können die Wassermassen in diesem Bereich über Straßenabläufe in den bestehenden Kanal geleitet werden, zum anderen können sie von dort oberflächlich über das bestehende Rinnensystem als Notabflussweg über die B407 und zwischen der angrenzenden Bebauung (Hausnummer 38 und 42) in Richtung Freiflächen und „Weyerbach“ geleitet werden (siehe Abbildung 5).

Weiterhin wird der Gemeinde Meurich empfohlen, wie im „Örtlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Ortsgemeinde Kirf“ (April 2020) beschrieben, bereits nördlich der Ägidiusstraße Maßnahmen zur Sammlung des dort ankommenden Außengebieteswassers zu ergreifen (Entflechtungsmaßnahmen) und in der Ägidiusstraße Rinnen- und Borderhöhungen zur gezielten Wasserlenkung als Notabflusswege bei stärkeren Ereignissen durchzuführen, um die Anlieger der Ägidiusstraße und der B407 vor den ankommenden Hangwassermassen zu schützen (siehe Abbildung 5).

Die künftigen Fließwege durch entsprechend umzusetzende Maßnahmen sind in der Abbildung 5 dargestellt.

Trotz der geplanten und umzusetzenden Maßnahmen wird weiterhin allen Anliegern in und um das Plangebiet bzw. die im Modell gekennzeichneten Sturzflutbereiche empfohlen, Maßnahmen zur Eigenvorsorge, zum privaten Objektschutz und der Verhaltensvorsorge bei Starkregenereignissen zu ergreifen.

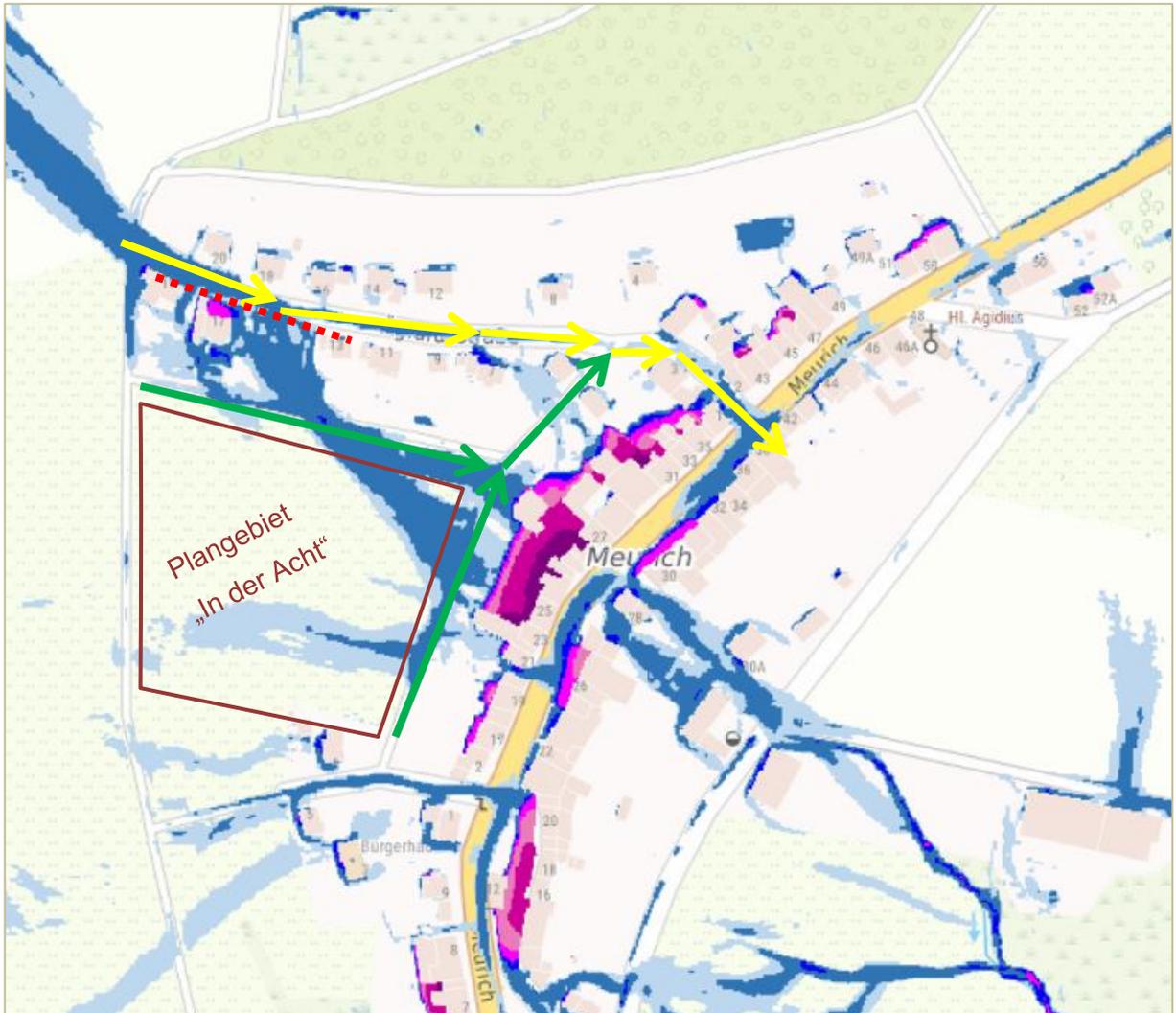


Abb. 11: Geplante Abflusslenkung im Rahmen der Planungen Neubaugebiet „In der Acht“ (grün) und Maßnahmenempfehlungen für die Gemeinde (gelb/rot) (nach Geoportal RLP, 2024)

13. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

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

gestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Kirf vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 88 LBauO. Folgende gestalterischen Festsetzungen werden getroffen:

1. Dächer:

1.1. Dachformen

Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie Flachdächer zulässig.

1.2. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.

1.3. Geneigte Dächer sind gem. § 88 LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen (RAL 7010bis 7020) sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

2. Fassadenmaterial

Als Fassadenmaterial sind gem. § 88 LBauO zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidung. Fachwerkhäuser mit Ausfachung und Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

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 Kirf vorherrschenden gestalterischen Gegebenheiten und fußen rechtlich auf § 88 LBauO.

3. Stellplatzzahl

Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Begründung:

Durch die Festsetzungen ist gesichert, dass der ruhende Verkehr maßgeblich im Bereich der Baugrundstücke untergebracht ist; Einschränkungen des Verkehrsflusses im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden reduziert. Diese Zielsetzung verfolgt gleichermaßen die Festsetzung eines Stauraums vor Garagen.

4. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 0,50m zurückzusetzen.

Begründung:

Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen werden diese im Baugebiet auf das verkehrlich erforderliche Mindestmaß begrenzt. Zur Gewährleistungen von Überstreichbereichen für Kraftfahrzeuge und somit zur Förderung des Verkehrsflusses werden die entsprechenden Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung getroffen.

5. Zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten ist entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Grundstücksstreifen von jeweils 0,50 m bereit zu stellen. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag in einer Höhe bis 1,50 m) sind nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Begründung:

Die Festsetzungen begründen sich in den technischen Erfordernissen beim Bau der Erschließungsanlagen.

14. Hinweise und Empfehlungen

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

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.

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.

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) zu berücksichtigen. (Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.)

Im Falle des Fundes von Denkmalresten im Planbereich ist das Denkmalschutzgesetz, insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot einzuhalten.

Der Planbereich befindet sich in einem ehem. Kampfgebiet; auf Anlagen und militärische Fundgegenstände ist zu achten.

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

Bei der Netzplanung ist die die Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W405 zu berücksichtigen.

Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

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).

15. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „In der Acht“ entwickelt sich westlich der Ortslage von Meurich.

Der Bereich grenzt an die Ägidiusstraße und die Straße Kreuzberg und wird über diese verkehrlich angebunden.

Durch die Entwicklung des Bereichs erfolgt entsprechend die 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 Meurichs 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 Gemeinde verbleiben können und neue Bürger sich in der Gemeinde niederlassen können.

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

Städtebau

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Einzelhäusern 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 „In der Acht“ 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 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 an die Ortslage Meurich erfolgt über die bestehende Ägidiusstraße sowie die Straße Kreuzberg (Gemeindestraßen).

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

Der Planbereich befindet sich an einem Südhang, westlich an die Ortslage von Meurich angrenzend. 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 Süd-Nord-Erstreckung direkt an die bestehende Ortslage an, so dass die „Entwicklung in die offene Landschaft“ als gering zu bewerten ist und das Siedlungsbild Meurichs nur gering geändert wird.

Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „In der Acht“ 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.

16. Anlagen

Anlage 1: Ingenieurbüro Paulus & Partner: Ortsgemeinde Kirf, Ortsteil Meurich, Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 S. 1 BauGB.

Anlage 2: Ingenieurbüro Paulus & Partner: Ortsgemeinde Kirf, Ortsteil Meurich, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP.

Anlage 3: Ingenieurbüro Paulus & Partner: Ortsgemeinde Kirf, Ortsteil Meurich, Umweltbericht.