

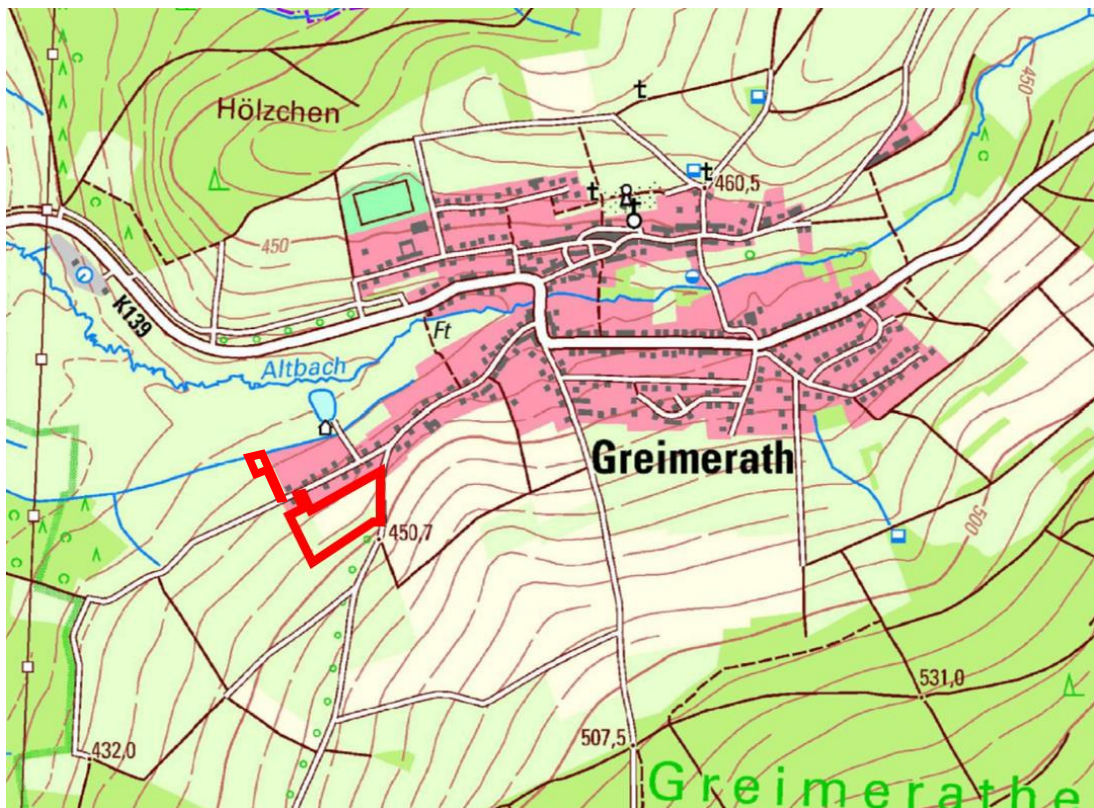
Ortsgemeinde Greimerath

Bebauungsplan „Lochgarten“



Begründung

Ausfertigung



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsman
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke

Im Auftrag der
Ortsgemeinde Greimerath
Saarlouis, im Juli 2022

INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER

Hauptsitz
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Tel. +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830

Büroniederlassungen
Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Tel. +49 6831 1204038

Südallee 37E
54290 Trier
Tel. +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Ingenieurbüro P & P GmbH
Geschäftsführer:
Edgar Mohsman
Dipl.-Ing. (FH)



Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung/Stadtplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination

Ortsgemeinde Greimerath

Bebauungsplan „Lochgarten“

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss	4
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich.....	5
3. Bestandsbeschreibung	6
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung.....	8
5. Verfahrensart.....	9
6. Planerische und rechtliche Vorgaben.....	10
6.1 Flächennutzungsplanung.....	10
6.2. Bedarfsnachweis.....	12
7. Naturschutz	12
8. Städtebauliches Konzept	13
9. Planerische Grundsätze.....	14
9.1 Art der baulichen Nutzung	14
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3 Bauweise.....	18
9.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	19
9.6. Nebenanlagen.....	20
9.8. Verkehrsflächen und Erschließung	20
9.9. Führung von Versorgungsleitungen.....	21
9.10. Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung	21
9.11. Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	21
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
11. Entwässerung.....	23
12. Baugestalterische Festsetzungen	24
13. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	27
14. Hinweise und Empfehlungen	27
15. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit.....	31
16. Auswirkungen der Planung	31
17. Verzeichnisse	33
17.1 Abbildungen	33

17.2 Fotos	34
18. Anlagen	34

Begründung gem. § 9 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Greimerath profitiert wie die gesamte Verbandsgemeinde Saarburg 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. Greimerath ist ein attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Daraus ergibt sich eine hohe Nachfrage nach Bauland sowohl seitens der Bürger, als auch seitens potentieller Neubürger der Gemeinde.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Greimerath hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 10.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lochgarten“ gefasst. In Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper von Greimerath wird in dessen südwestlichem Bereich ein neues Baugebiet entwickelt, welches sich in Art und Maß der Bebauung an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert. Der Planbereich ist ca. 2,1 ha groß.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die aktuelle und zukünftige Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Greimerath 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 Greimerath und umfasst folgende Flurstücke:

Flur: 21,
Flurstücke: 79 (TF), 80 (TF), 71 (TF), 72, 73, 74, 75, 76/1, 76/2, 73/2 (TF), 69 (TF),
72/2 (TF)

(TF = Teilfläche).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2,1 ha überplant.

Für die Niederschlagsbewirtschaftung wird zusätzlich eine Fläche von ca. 0,2 ha beansprucht (Flur 21: Flurstück 44 (TF)).

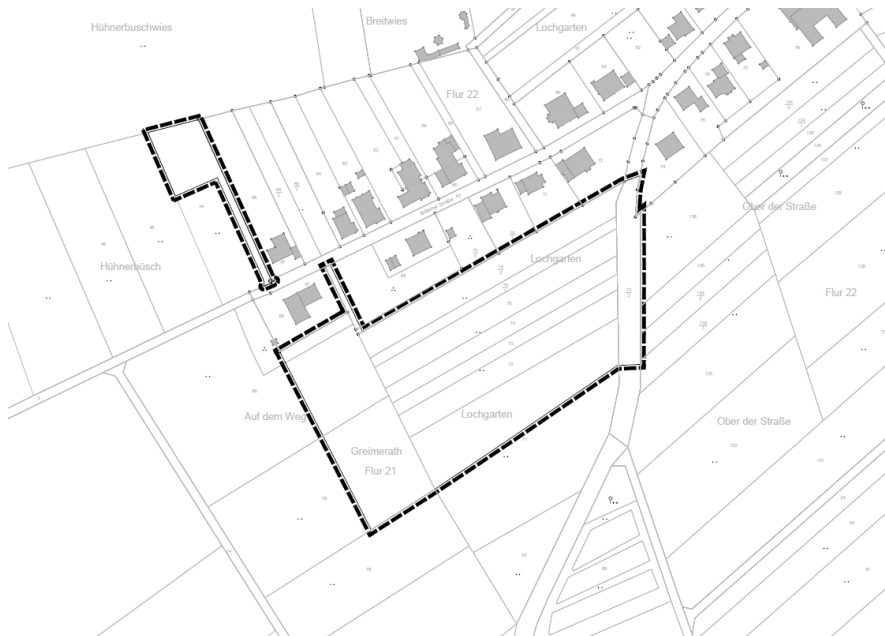


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Lochgarten" (schwarz gestrichelt), o.M.,
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Das Gebiet wird begrenzt im

- Norden: durch den Siedlungskörper von Greimerath,
- Osten: durch den Siedlungskörper von Greimerath sowie einen bestehenden Feldwirtschaftsweg,
- Süden: durch die Feldflur,
- Westen: durch die Feldflur.

3. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lochgarten“ grenzt südwestlich an die bestehende Ortslage Greimerath.

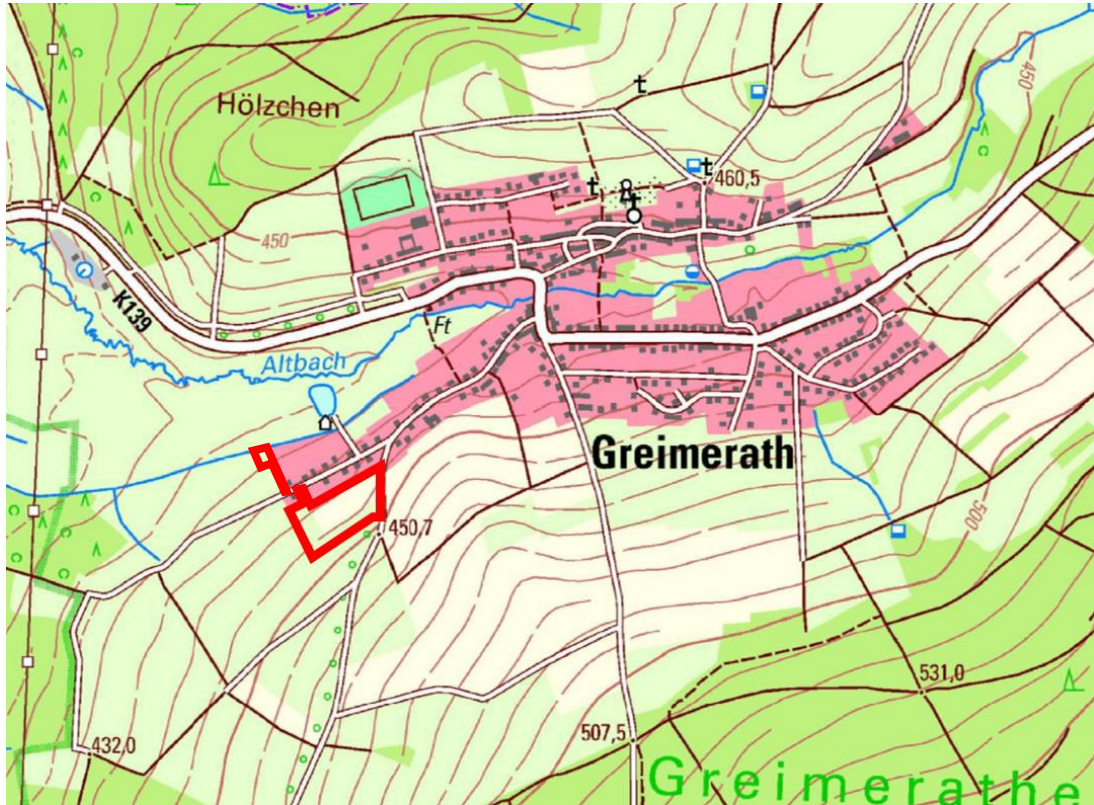


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M., ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt das Plangebiet südlich an die Bebauung der Brittener Straße an.

Die Verkehrsanbindung an die Ortslage erfolgt über die gleiche Straße (Gemeindestraße).

Die Topographie des Planbereichs ist in nördliche Richtung fallend; das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 10%.

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Planbereich wird derzeit als Acker/Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt - landschaftsästhetische wirksame Strukturen oder naturschutzfachlich bedeutsame Biotoptypen fehlen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer.

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



Foto 1: Blick vom Feldwirtschaftsweg ins Plangebiet (südwestliche Blickrichtung), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.



Foto 2: Angrenzende Ortslage Greimerath (nördliche Blickrichtung vom Feldwirtschaftsweg aus), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.



Foto 3: Angrenzende Ortslage Greimerath (nördliche Blickrichtung vom Feldwirtschaftsweg aus), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

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

Durch die unmittelbare Nähe zum Mittelzentrum Saarburg, dem Oberzentrum Trier und dem Wirtschaftsstandort Luxemburg verzeichnet die Ortsgemeinde, wie andere Gemeinden 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.

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

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

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Lochgarten“ wird im Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13 und § 13a BauGB entwickelt.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2022 (Aufstellungsbeschluss) der § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan „Lochgarten“ erfüllt diese Voraussetzungen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,1 ha. Davon werden 12.261m² + 4.920m² = 17.181m² als Wohnbaufläche entwickelt. Die anrechenbare Grundfläche beläuft sich bei einer GRZ von 0,4 entsprechend auf 17.181m² x 0,4 = 6.872m² < 10.000m² (siehe BauGB § 13b).

Weiterhin schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbebauung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten schließt das Plangebiet an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an.

Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleichermäßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) (siehe FFH-Vorprüfung, Anlage 1).

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplans „Lochgarten“ gemäß § 13b BauGB erfolgen.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde Greimerath 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 Greimerath 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 Greimerath 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 Greimerath ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lochgarten“ die Festsetzung „Fläche für Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Mindestanteil naturnaher Elemente/ mit höherem Anteil naturnaher Elemente“ getroffen; Wohnbauflächen sind nicht ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufgestellt wird findet § 13 a 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.

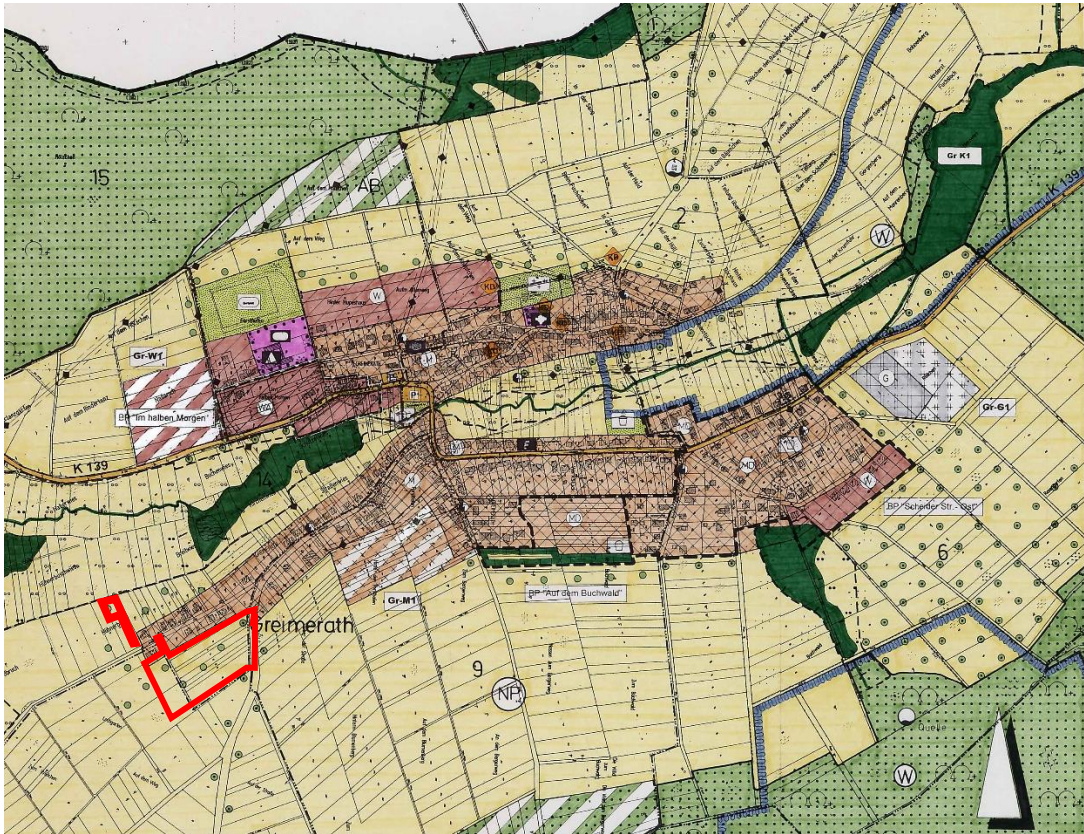


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Greimerath mit Darstellung des Geltungsbereichs „Lochgarten“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Alternativenbetrachtung

Bei der Betrachtung von Alternativen zur Gebietsentwicklung „Lochgarten“ können auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Ortsgemeinde grundsätzlich vier weitere Entwicklungsbereiche ins Auge gefasst werden:

- Hinter Hupeshaus/ Aufm Allenweg/ Zum Sonnenblick, nordöstlich der Grundschule. Das Baugebiet ist in Gänze entwickelt und bietet keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.
- Auf dem Buchwald, südlich der Bergener Straße gelegen: Das Baugebiet ist gleichermaßen in Gänze entwickelt und bietet keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.
- Im Halben Morgen, westlich am Ortsrand in Richtung Panzhaus gelegen: Die Grundstücke zur Entwicklung des Baugebietes stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zu Verfügung. Der Bereich muss unter städtebaulichen Gesichtspunkten zudem kritisch gesehen werden.

- Hinter den Forsthofen, südlich der Brittener Straße und westlich der Bergener Straße gelegen: Die Grundstücke zur Entwicklung des Baugebietes stehen auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zu Verfügung.

D.h. Alternativen für die Entwicklung von Wohnbauflächen bestehen in Greimerath mittelfristig nicht. Entsprechend hat sich die Ortsgemeinde zur Entwicklung des Bereichs „Lochgarten entschieden“.

6.2. Bedarfsnachweis

Die derzeit unbebauten 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 Gemeinde vermittelbare Grundstücken benötigt. In Greimerath gibt es eine Vielzahl von Grundstücksanfragen. Entsprechend ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung/ kompletten Belegung des Baugebiets auszugehen. Die Dimensionierung des Baugebietes „Lochgarten“ (ca. 1,7 ha Wohnbaufläche) ist als orts- und bedarfsangemessen zu betrachten.

7. Naturschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB für das Verfahren nicht erforderlich. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe gelten darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt jedoch fast vollständig innerhalb des FFH-Gebietes 6306-301 „Ruwer und Seitentäler“, weshalb gem. Artikel 6 der FFH-RL sowie § 34 ff. BNatSchG zu überprüfen ist, ob das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile dieses Natura 2000-Gebietes führen kann.

Entsprechend wurde als erster Schritt eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (siehe Anlage 1). Diese dient dazu, die Notwendigkeit zur Durchführung einer vertiefenden FFH-Verträglichkeitsprüfung zu klären. Mithilfe der Vorprüfung soll der Bearbeitungsaufwand für möglicherweise oder absehbar unproblematische Vorhaben minimiert werden, indem die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung anhand einzelner grundlegender Parameter abgeschätzt wird.

Als Ergebnis der Vorprüfung kann festgehalten werden, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches keine wertgebenden Lebensraumtypen oder Habitate wertgebender Arten des FFH-Gebietes finden. Die örtlichen Wiesen und Äcker bieten diesbezüglich keine Potentiale - auch im Landschaftsplan, im Bewirtschaftungsplan des FFH-Gebietes und im landesweiten Biotopkataster finden sich keine Hinweise, die anderes vermuten ließen. Das Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls arm an wertgebenden Lebensräumen und Habitaten wertgebender Arten. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes können ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten sind mit den prognostizierten Auswirkungen des zukünftigen Wohngebiets keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes verbunden. Eine Verschlechterung der Erhaltungsziele der wertgebenden Lebensraumtypen und Arten kann daher ausgeschlossen und das Vorhaben als verträglich i. S. d. § 34 Abs. 1 BNatSchG angesehen werden. Eine umfassende Verträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplans „Lochgarten“ ist nicht erforderlich.

8. Städtebauliches Konzept

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

Es werden ca. 27 Baugrundstücke für eine klassische Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern bzw. Doppelhäusern geschaffen, was maximal bis zu ca. 54 Wohneinheiten entspricht.

Die Verkehrsanbindung des Planbereichs erfolgt über die „Brittner Straße“(Gemeindestraße) an die Kreisstraße K139 (Ortsmitte).

Die interne Erschließung erfolgt durch die Planstraßen A, B, C und D. Am Ende der Planstraße B, C und D sind Wendeanlagen konzipiert. Durch einen gesonderten Fußweg wird eine weitere Zuwegung zur Brittner Straße hergestellt.

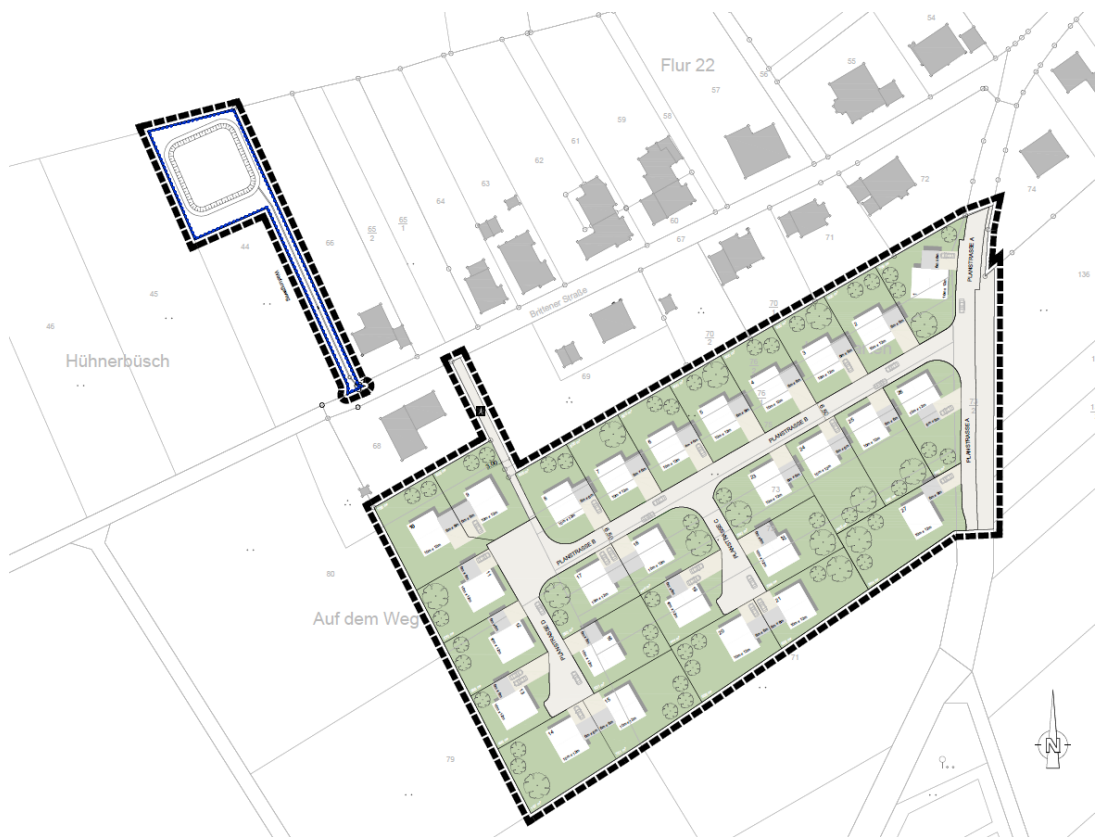


Abbildung 4: Städtebauliches Konzept „Lochgarten“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner).

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 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 oben stehenden 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 die 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.

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 berücksichtigenden 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 0,6 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.

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.

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).

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.

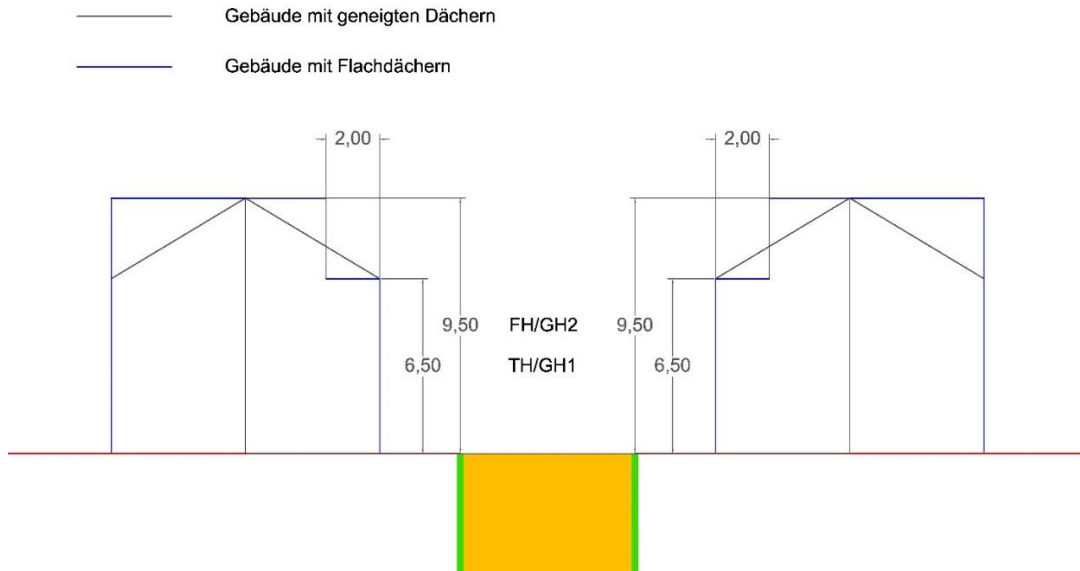


Abbildung: Höhenfestsetzungen von Gebäuden.

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.

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 Greimerath und den bestehenden Nachfragen Rechnung und dient somit der Einfügung des geplanten Gebiets in die Umgebung.

9.4 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.

9.5. 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 in den Bereichen WA1 und WA2 die ortstypische, ländliche Baustruktur gefördert.

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

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. Verkehrsflächen und Erschließung

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).
- Gebietsinterner Fußweg, Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg.

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. Die Wendeanlage am Ende der Planstraßen B, C und D sind dabei so dimensioniert, dass ein 12-m-Müllfahrzeug in der Anlage wenden kann.

Durch die Entwicklung des ausgewiesenen Fußwegs wird die fußläufige Vernetzung des Planbereichs verbessert und der Planbereich an die Ortslage (Brittener Straße) bzw. die offene Feldflur angeschlossen.

9.9. 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.

9.10. Flächen für die Niederschlagsbewirtschaftung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses werden im Bereich nördlich der Brittener Straße 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 „Lochgarten“.

9.11. 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.

10. 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.

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.

11. Entwässerung

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

Entwässerungssystem

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.



Abbildung 5: Übersichtslageplan Entwässerungskonzept „Lochgarten“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner).

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird zentral in einem Rögerückhaltebecken gesammelt und über einen Notüberlauf zu einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone des natürlichen Geländes gebracht.

Schmutzwasser

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

Wasserrechtliche Genehmigung

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

12. 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, Dachaufbauten, Dacheindeckung) und Fassadengestaltung getroffen. Die Festsetzungen begründen sich in den in Greimerath 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

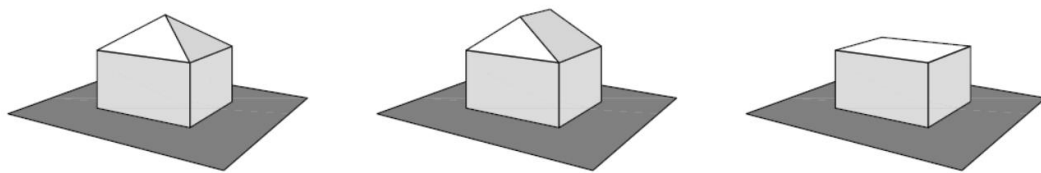
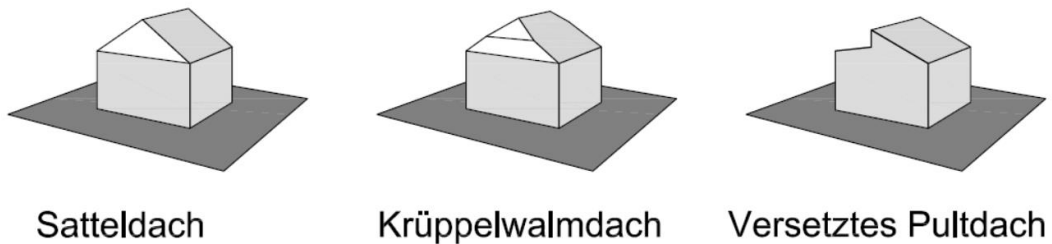


Abbildung : Zulässige Dachformen

1.2. Dacheindeckung

Zur Dacheideckung von geneigten 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 Greimerath 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.

13. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind

- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,
- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,

zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Darüber hinaus sind keine Bebauungen geplant, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Daher sind keine Kennzeichnungen von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. nach anderen Bestimmungen gemäß § 9 BauGB festzusetzen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Naturdenkmale i. S. d. § 28 Abs. 1 BNatSchG,
- Überschwemmungsgebiete,
- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalbereiche,
- sonstiger Infrastrukturanlagen.

Für diese Sachverhalte erfolgen entsprechend keine nachrichtliche Übernahmen und Vermerke im Bebauungsplan.

14. 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	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
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 Gemeinde übernimmt dahingehend keine Haftung.

Freiflächengestaltungsplan

Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans als Bestandteil der Bauunterlagen wird empfohlen.

Abstände zu bestehenden Leitungen

Anpflanzungen im Bereich bestehender Leitungen sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind gem. den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten.

Einweisung

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Versorgungs- 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.

Zweckverband A.R.T. Trier

Die Anwohner der Grundstücke 9, 10 und 11 müssen alle Abfälle im Kurvenbereich zur Planstraße D bereitstellen.

Denkmalpflege

Der Planbereich befindet sich im Bereich des Flächendenkmals Westwall; das Plangebiet ist jedoch nicht direkt betroffen. Bei Bodeneingriffen ist auf militärische Fundgegenstände zu achten; bei Funden sind diese zu sichern und unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Im Falle präventiver Untersuchungen (Kampfmittel), sind die Ergebnisse der Behörde zu Verfügung zu stellen.

Im Umfeld des Planbereichs gibt es Hinweise auf Funde und Befunde gem. § 16 DSchG RLP. Auf Grund dessen stuft die GDKE (Generaldirektion kulturelles Erbe) das hier betreffende Gebiet als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen weitere, bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können. Eine geophysikalische Prospektion (Magnetik) des Gebietes wird gefordert. Prospektionen sind vom Veranlasser/ Bauherren zu finanzieren und von einem qualifizierten Dienstleister durchzuführen (unter Beteiligung der GDKE). Es wird darauf hingewiesen, dass weitere archäologische Untersuchungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Auch an den Kosten ggf. notwendiger Ausgrabungen kann der Veranlasser beteiligt werden (§ 21 (3) DSchG RLP). Auf die grundsätzliche Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. §16-21 DSchG RLP wird hingewiesen.

Altbergbau

Der Planbereich befindet sich mitunter im Wirkungsbereich der erloschenen Bergwerksfelder (Eisen) - Zerf V und Zerf VI. Aktuell findet kein Bergbau unter Bergaufsicht statt.

Starkregen

Zum vorbeugenden Objektschutz im Falle von Starkregenereignissen werden folgende Hinweise bzgl. einer starkregenangepassten Bauweise/ Maßnahmen gemacht und die nachstehenden Maßnahmen angeraten:

- Freihalten von Abflussbahnen auf dem Grundstück,
- Maßnahmen zur Verhinderung des Eindringens von Wasser in Gebäude bzw. bauliche Anpassung von Gebäuden (z.B. Gebäudehöhe, Anlage von Schwellen vor Gebäudeöffnungen, Verwendung mobiler Schutzmaßnahmen),
- Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz (z.B. Einbau von Rückschlagklappen, Rückstauschutz, Verwendung von Hebeanlagen in den Untergeschossen),
- Schutz vor Bodenfeuchte,
- Verzögerung des Abflusses durch Anlage von Zisternen und Minimierung von Versiegelung.

15. Flächenbilanzierung und Verfügbarkeit

Der Geltungsbereich umfasst ca. 20.750m². Die Planung sieht vor die Entwicklung von ca. 17.181m² als Wohnbauflächen, davon sind bei einer GRZ von 0,4 ca. 6.872m² überbaubare Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO.

Die neuen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen, Fußwege) umfassen ca. 3.569m² (einschl. Böschungen usw.).

Die gesonderten Flächen für die Wasserwirtschaft belaufen sich auf ca. 1.960m².

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich in der Verfügungsgewalt der Gemeinde Greimerath. Die geplanten Wohnbauflächen können somit kurzfristig dem öffentlichen Wohnbauflächenmarkt zu Verfügung stehen.

16. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Das Baugebiet „Lochgarten“ entwickelt sich südwestlich der Ortslage von Greimerath.

Der Bereich grenzt an die Brittener Straße 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 Greimeraths 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 Greimerath 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. 50-60 Einwohner beziffert werden. Was die Größe des Baugebietes betrifft, handelt es sich bei dem Baugebiet „Lochgarten“ 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 Greimerath erfolgt über die bestehende Brittener Straße (Gemeindestraße).

Dimensionierung und Fahrspuren 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.

Die geplante Wohnbebauung wird sich auf die Schutz- und Entwicklungsziele des Naturparks Saar-Hunsrück nicht auswirken, da das Plangebiet in einem infrastrukturtechnisch beeinträchtigten Bereich liegt und keine landschaftsästhetisch besonders wertgebenden Bestandteile überplant werden.

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 Nordhang, südwestlich an die Ortslage von Greimerath 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 West-Ost-Erstreckung direkt an die bestehende Ortslage an, so dass die „Entwicklung in die offene Landschaft“ als gering zu bewerten ist und das Siedlungsbild Greimeraths nur gering geändert wird.

Zusammenfassung

Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Planbereich „Lochgarten“ 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.

17. Verzeichnisse

17.1 Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Lochgarten" (schwarz gestrichelt), o.M. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Abbildung 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>

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Greimerath mit Darstellung des Geltungsbereichs „Lochgarten“ (rot umrandet) o.M. (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell).

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept „Lochgarten“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner).

Abbildung 5: Übersichtslageplan Entwässerungskonzept „Lochgarten“, o.M. (Quelle: Ingenieurbüro Paulus & Partner).

17.2 Fotos

Foto 1: Blick vom Feldwirtschaftsweg ins Plangebiet (südwestliche Blickrichtung), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

Foto 2: Angrenzende Ortslage Greimerath (nördliche Blickrichtung vom Feldwirtschaftsweg aus), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

Foto 3: Angrenzende Ortslage Greimerath (nördliche Blickrichtung vom Feldwirtschaftsweg aus), Aufnahme: Ingenieurbüro Paulus & Partner.

18. Anlagen

Anlage 1:

Ingenieurbüro Paulus & Partner: Ortsgemeinde Greimerath, FFH-Vorprüfung DE-6306-301 zum Bebauungsplan „Lochgarten“, Wadern, März 2022.