

Ortsgemeinde Orenhofen

Bebauungsplan „In den Deichen“ der Ortsgemeinde Orenhofen Regelverfahren

Begründung

Vorentwurf - Stand 23. April 2024

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensart	3
2.2	Verfahrensablauf	3
3	Beschreibung des Plangebiets.....	4
3.1	Lage / Geltungsbereich	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	5
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	5
3.4	Freiraumkonzept.....	5
3.5	Ver- und Entsorgung	5
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planung	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
4.2	Regionaler Raumordnungsplan 1985, 1995 sowie Fortschreibung 2014.....	8
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	12
6	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO).....	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	14
6.5	Flächen für den Gemeinbedarf	14
6.6	Verkehrsflächen.....	14
6.7	Öffentliche und private Grünflächen	14
6.8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
6.9	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
6.10	Nachrichtliche Übernahmen / Biotopschutz	15
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).....	16
7.1	Sachlicher Geltungsbereich.....	16
7.2	Dachform und -neigung	16
7.3	Einfriedung.....	16
7.4	Werbeanlagen	16
7.5	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche.....	16
8	Hinweise und Empfehlungen	17
9	Abwägung / Auswirkung der Planung	17
10	Flächenbilanz	18

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Orenhofen (Verbandsgemeinde Speicher) – mit einer Einwohnerzahl von 1.399 (Stand Dez. 2022) – beabsichtigt einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO aufzustellen sowie weiteren Raum, zur Unterbringung und Errichtung einer Kindertagesstätte (KiTa), zu schaffen.

Dies soll im Außenbereich der Ortsgemeinde auf einer Fläche von ca. 6,1 ha geschehen, welche derzeit noch unbebaut ist.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 75/2, 76, 77, 78, 79, 80/1, 80/2 und 81 der Flur 28 gänzlich sowie Teile des Flurstücks 82 (ebenfalls Flur 28) sowie Teile des Flurstück 1 / 2 der Flur 36. Die Flurstücke befinden sich alle in der Gemarkung Orenhofen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Speicher – Ortslage Orenhofen - zeichnet das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) aus. Abgesehen von den Festsetzungen von Erschließungsanlagen und öffentlichen bzw. privaten Grünflächen widerspricht der vorbereitende Plan nicht. Dennoch ist der FNP der Verbandsgemeinde Speicher in diesem Zusammenhang im Zuge der Berichtigung anzupassen.

2 Verfahren

2.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im sogenannten „Regelverfahren“ mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitiger Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

2.2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Orenhofen hat in seiner Sitzung am ____ den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „In den Deichen“ gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Gemeinderat in der Sitzung vom ____ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist vom ____ bis ____ stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Gemeinderat in der Sitzung vom ____ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Beteiligung wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist vom ____ bis ____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Konz hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „In den Deichen“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage / Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Orenhofen ist eine Gemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm im Südwesten von Rheinland-Pfalz, in der Verbandsgemeinde Speicher. Sie liegt ca. 12 km südöstlich der Stadt Bitburg.

Das Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Peripherie der bebauten Siedlungsstruktur. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgelegt. Die Festsetzungen gelten für die innerhalb dieses Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke:

Dies umfasst die Flurstücke 75/2, 76, 77, 78, 79, 80/1, 80/2 und 81 der Flur 28 gänzlich sowie Teile des Flurstücks 82 (ebenfalls Flur 28) sowie Teile des Flurstück 1 / 2 der Flur 36. Die Flurstücke befinden sich alle in der Gemarkung Orenhofen.

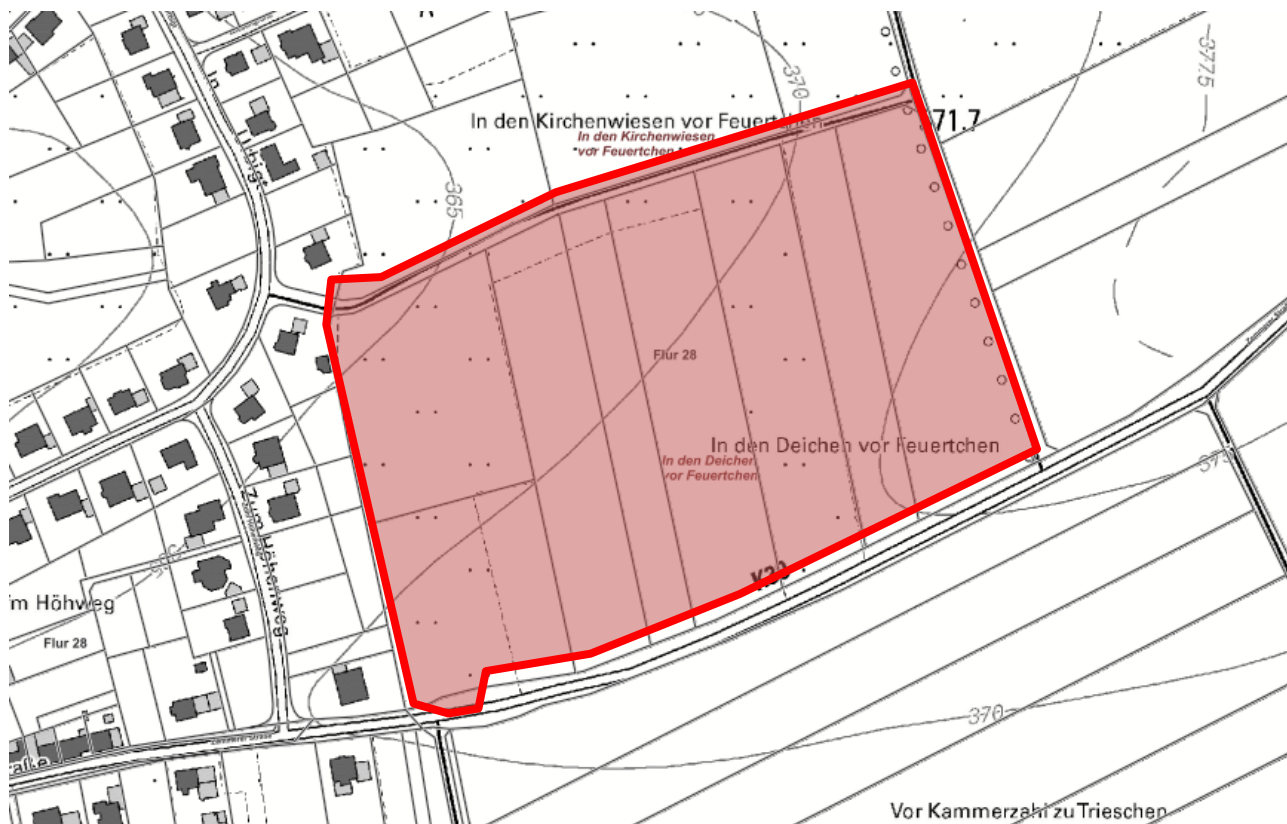


Abbildung 1: Plangrundlage mit Geltungsbereich und Höhenlinien
(Quelle: Lanis 2023, Eigene Darstellung)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Gebiet soll primär der Unterbringung eines allgemeinen Wohnbaugebietes i.S.d. § 4 BauNVO dienen. Zudem wird zentral eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Nutzung „KiTa“ festgesetzt (siehe Planurkunde).

Es wird vorgeschlagen das Gebiet samt Grünstrukturen und Erschließung in drei Bauabschnitten zu errichten und bei Bedarf (Wohnraum) weitere Bauabschnitte umzusetzen. Die Bauabschnitte BA 1, BA 2 und BA 3 sind auf der Planurkunde zu erkennen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von außen erschlossen über die südlich gelegene Kreisstraße K 39 (Zemmerer Straße), welche über die Landesstraße L 2 einen überregionalen Anschluss an die Bundesstraße B 51 im Westen erhält. Im Nordwesten wird das Plangebiet an die Anliegerstraße „Im Urbigt“ gewährleistet, welche ebenfalls in die Landesstraße L 2 endet.

Das innergebietliche Straßensystem zur Anbindung der Baugrundstücke wird vollständig ausgebaut, sodass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes als hinreichend / abgeschlossen einzustufen ist.

3.4 Freiraumkonzept

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer unbebauten Fläche.

Die vorhandene Grünstrukturen im Gebiet (ins besonders: hochstämmige Bäume) sollen erhalten bzw. zukünftig gepflegt werden. Weitere Grünflächen inklusive Baumanpflanzungen sollen auf dem Plangebiet errichtet werden.

Dazu werden öffentliche und private Grünstreifen mit unterschiedlicher Dimensionierung am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt sowie ein Zentraler Grünstreifen mit Nord-Süd- Ausrichtung mit integriertem Kinderspielplatz.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 vorliegend nicht ausgleichspflichtig sind, können so weitgehend minimiert werden. Zudem lässt sich damit das geplante Vorhaben gut in das Orts- und Landschaftsbild integrieren.

3.5 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der erforderlichen Verkehrserschließung ist die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen, wenn möglich, weitgehend innerhalb der neu festgesetzten Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg und Bankette) vorgesehen. Soweit erforderlich, werden zudem Flächen mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten festgesetzt.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist zu erarbeiten.

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planung

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planung wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Aus diesem Grund finden in der Bauleitplanung die Ziele der übergeordneten Planung Berücksichtigung, damit das Plangebiet den Darstellungen der übergeordneten Landesplanung entspricht.

Orenhofen liegt östlich der Kyll im Einzugsbereich der Mittelzentren Bitburg und Wittlich sowie dem Oberzentrum Trier.

Orenhofen zählt daher zum ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl.

Daher sind unter anderem folgende Ziele und Grundsätze in der Bauleitplanung zu beachten:

Z 3

Zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes sind Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter besonderer Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen gemeinsam von Land und Gebietskörperschaften zu gewährleisten.

Dazu zählt unter anderem die Versorgung mit Daseinsgrundfunktionen (Wohnen und KiTas). Gerade ländliche Räume stehen in diesem Kontext vor erheblichen Problemen bei der Bereitstellung solcher Einrichtungen.

Im Hinblick auf die quantitative Flächeninanspruchnahme durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes verweist das LEP IV auf die Ziele Z 31- Z34:

Darin wird vorgegeben, die Flächeninanspruchnahme landesweit zu reduzieren, eine Innen- vor Außenpolitik - sprich, Gebäude im bereits gebaute Siedlungsstrukturen unterzubringen, statt neue Flächen außerhalb bebauter Strukturen zu errichten. Zusätzlich sollen vorwiegend Konversionsflächen zur Umgestaltung genutzt werden und keine „bandartige Siedlungsentwicklung“ durchgeführt werden.

Entsprechend wurden bereits bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (FNP) die Ziele und Grundsätze abgewogen, wodurch eine Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen wurde. Potenzielle Konversionsflächen und genügten Freiraum für das geplante Vorhaben sind im restlichen Ortsgebiet nicht vorhanden.

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

G 50

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

G 56

Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Vor dem Hintergrund der Schutzgüter Boden und Wasser erlässt das LEP IV auch Ziele und Grundsätze zum Schutze dieser. Daher wird im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche zum Zwecke der Versickerung als Retentionsfläche ausgewiesen. Regenwasser soll zudem, wen möglich, auf dem gefallenem Grundstück versickert werden.

Z 111

Niederschlagswasser ist, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.

Die Bodenverdichtung soll ebenfalls reduziert werden. Dies geschieht durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 für das gesamte Gebiet WA. Entsprechende Hinweise zum Umgang/ Errichtung von Stellplätzen/ Zufahrten und/oder Nebengebäude wird zudem durch die Landesbauordnung geregelt.

G 112

Alle Bodenfunktionen sollen insbesondere durch die Träger von Planungs- und Zulassungsverfahren sowie von Flächennutzern langfristig bewahrt werden. Der Schutz des Bodens soll durch Vorsorge, Vermeidung und Minimierung von stofflichen und nichtstofflichen Beeinträchtigungen verbessert werden; Bodenerosion, Bodenverdichtung, Verlagerung und Aufschüttung sowie die Bodenversiegelung soll vermieden bzw. minimiert werden.

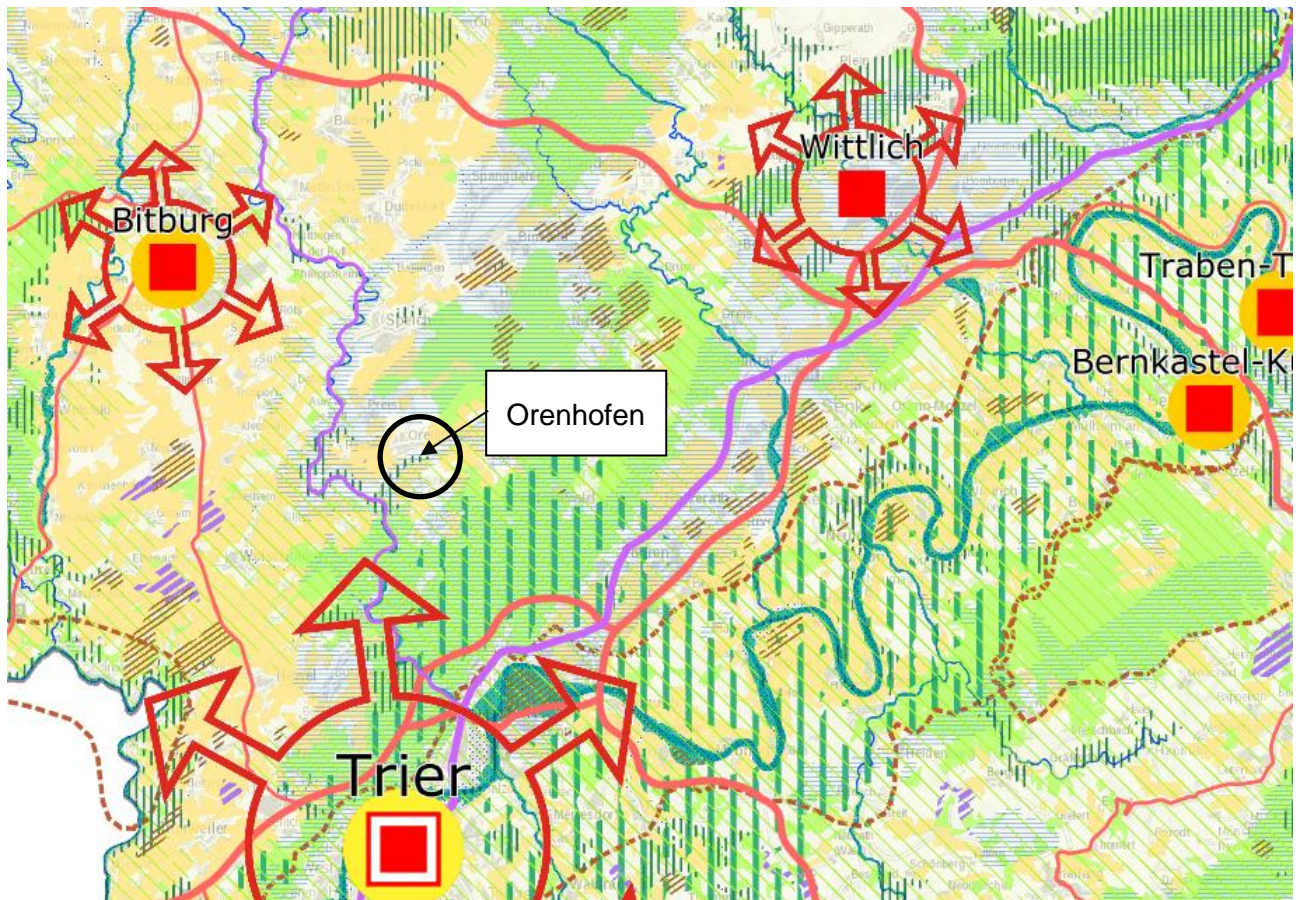


Abbildung 2: Auszug aus dem LEP IV: Zentrenreichbarkeit (Quelle: Ministerium für Inneres und Sport RLP: 2023)

4.2 Regionaler Raumordnungsplan 1985, 1995 sowie Fortschreibung 2014

Im Regionalen Raumordnungsplan Trier (RROP) aus dem Jahr 1985 mit Teilfortschreibung 1995 sowie dem Entwurf zur Fortschreibung des RROP aus Januar 2014 wird die Ortsgemeinde Orenhofen als Gemeinde dargestellt - ohne die Funktion eines Grund-, Mittel- oder Oberzentrums.

Der Region und ihrer Freiraumstruktur werden die Vorbehaltsgebiete „Grundwasserschutz“ sowie „Erholung und Tourismus“ zugeschrieben.

Um die Gemeinde sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft zu erkennen, die diese Planung aber nicht tangieren.

Orenhofen befindet sich zudem in der Nähe einer Großräumigen Nord-Süd Verbindung (Schienenverkehr) entlang der Kyll.

Für das geplante Gebiet ist im regionalen Raumordnungsplan noch keine „Siedlungsfläche Wohnen“ verzeichnet.

Die Planung entspricht somit insgesamt den Aussagen des Fortschreibungsentwurfes zum RROP Trier aus Januar 2014 und berücksichtigt daher automatisch die bisher bestehenden Vorgaben des RROP 1985 mit Teilfortschreibung 1995. Die hier formulierten Ziele stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplans.

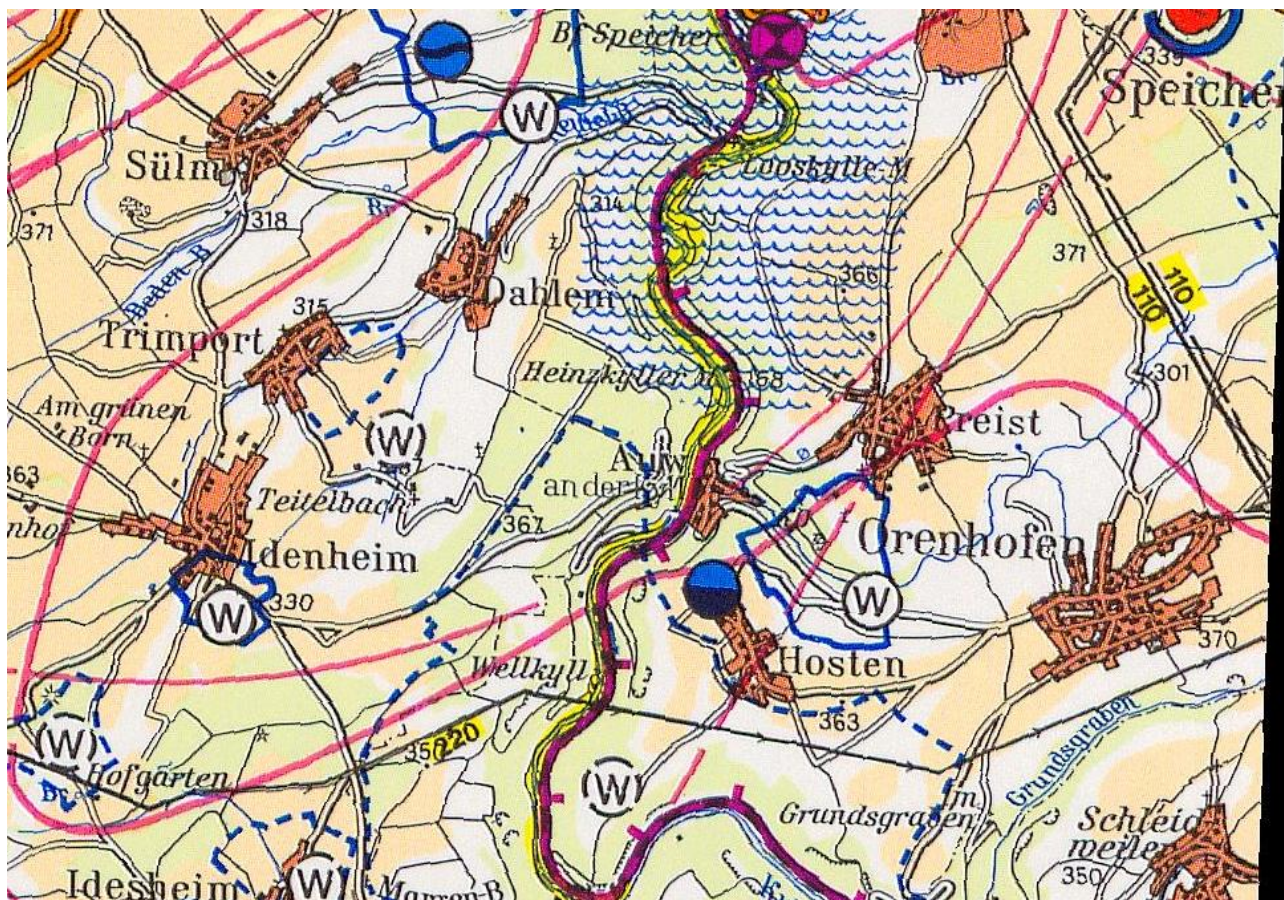


Abbildung 3: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985, mit Teilfortschreibung 1995, Blatt 3 [Orenhofen] (Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier: 2023)

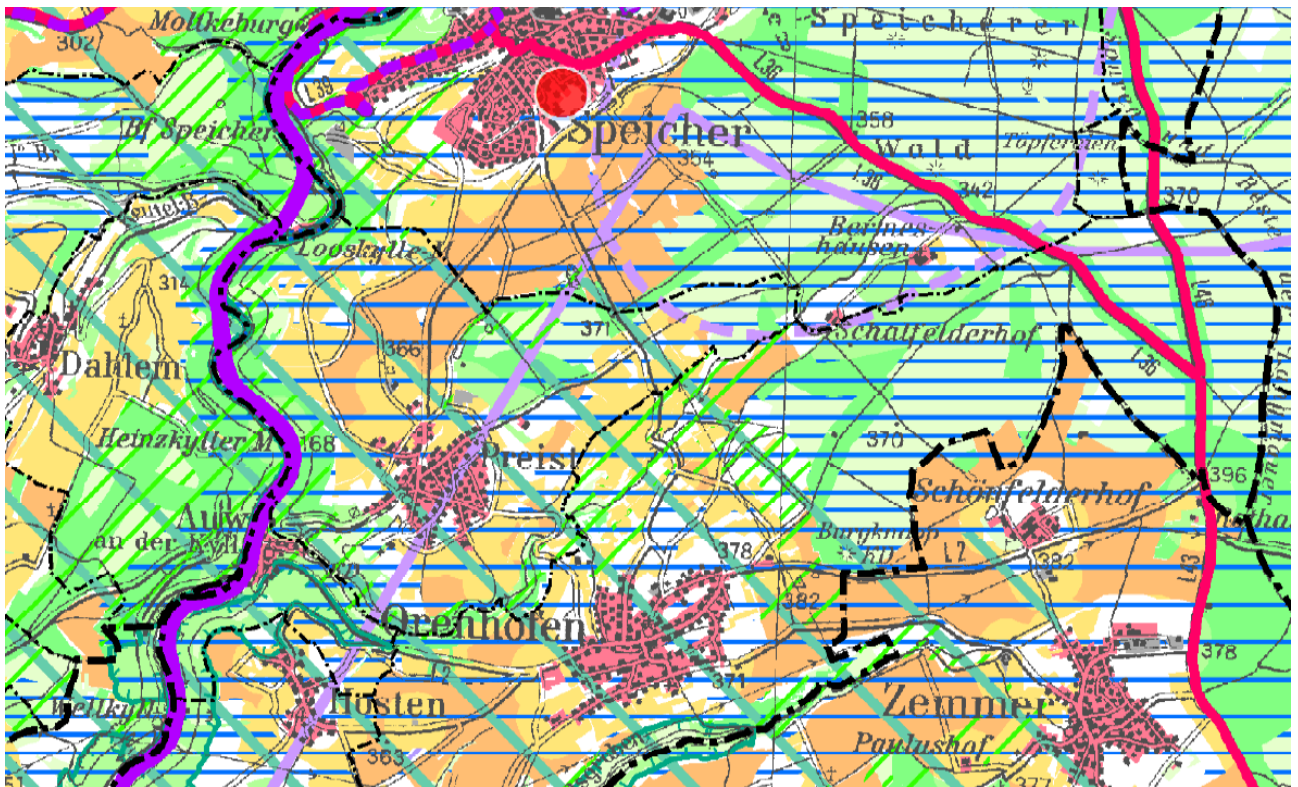


Abbildung 4: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Entwurf 2014 [Orenhofen] (Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier: 2023)

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge des Entwicklungsgebotes sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der vorliegende Bebauungsplan „In den Deichen“ der Ortsgemeinde Orenhofen kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 2005) der „Verbandsgemeinde Speicher – Ortslage Orenhofen“ entwickelt werden. Die geplante besondere Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) widerspricht nicht der Festlegung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

Entsprechend werden im Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen, die vorwiegend der Durchgrünung des Plangebiets dienen, festgelegt. Sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer KiTa und entsprechende Erschließungsanlagen, um die zukünftigen Flurstücke erreichen zu können.

Eine Anpassung des FNP ist an dieser Stelle empfehlenswert.

Aus dem FNP ist zudem die Lage der Hauptpipeline für Gas zu erkennen, welche durch das Plangebiet unterirdisch verläuft. Entsprechend ist bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen in Zukunft, in diesem Gebiet, dies zu berücksichtigen.

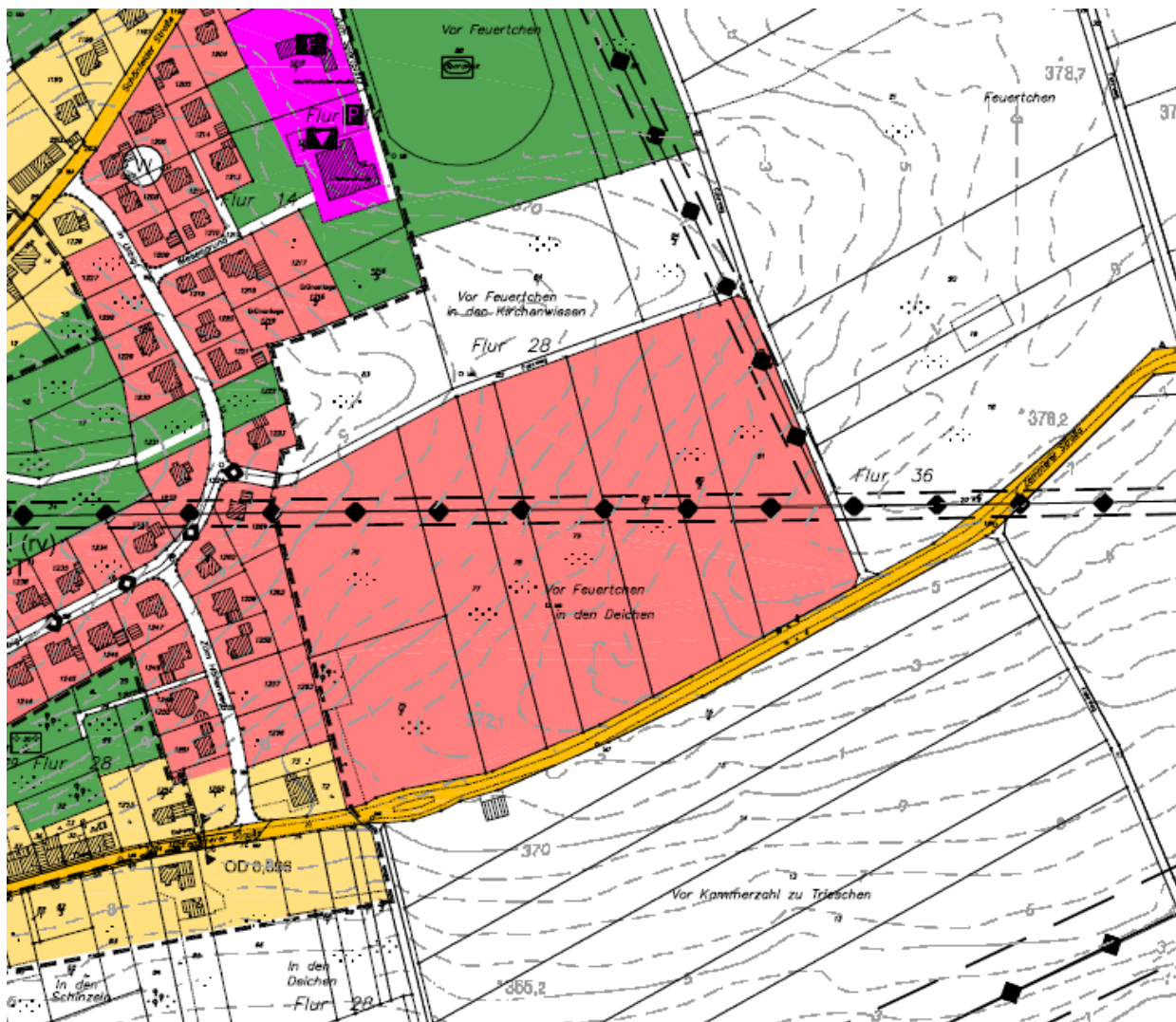


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Ortslage Orenhofen“ 2005
(Quelle: VG Speicher 2023)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bauleitplangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein naturschutzfachlicher bzw. – rechtlicher Grünordnungsplan erstellt.

Die planungsrelevanten Freiflächen und Objekte des Plangebiets werden demnach durch folgende Biotop- und Nutzungstypen charakterisiert:

***Diese sind zum derzeitigen Stand der naturschutzfachlichen / grünordnerischen Untersuchung nicht genauer zu benennen.
Die vorliegende Begründung wird im Zuge des Verfahrens stetig entsprechend ergänzt!***

Neben der Grünordnungsplanung ist außerdem eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der dem Bebauungsplan als separater Teil der Begründung beigelegt wird. Die vorab genannte Grünordnungsplanung wird hierbei vollinhaltlich in den Umweltbericht integriert.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der gegebenen städtebaulich analysierten Situation werden für einen Großteil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zukünftig „**Allgemeine Wohngebiete**“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen sehen folgende Zulässigkeiten vor:

- I. **Allgemein zulässig sind**
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- II. **Ausnahmsweise zulässig sind**
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- III. **Unzulässig / Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind**
 1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstelle.

Gegenüber dem Festsetzungskatalog der BauNVO werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter mit der überwiegenden Wohnbebauung aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer negativen Auswirkungen auf die Umgebung widersprechen.

Zur Errichtung einer Kindertagesstätte wird eine Gemeinbedarfsfläche i.S.d § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB festgelegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich u. a. nach der tatsächlichen Bebauung, die angrenzend an das vorliegenden Plangebiet vorherrscht. Aus den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung ergeben sich folgende Werte:

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das Plangebiet (Nutzungsart WA) wird vorliegend eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist hierbei der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von wohnbaulichen Anlagen überdeckt wird, hier somit bis zu 40 %. Der Wert richtet sich damit an § 17 BauNVO, der eine entsprechende GRZ als Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete vorgibt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6 = 60 %) überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Zahl der Vollgeschosse

Das geplante Gebiet soll sich aus städtebaulichen Gründen an den Bestand der Ortsgemeinde Orenhofen anpassen und nicht wesentlich abheben. Daher wird für die Flächen mit Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO eine maximale Vollgeschosshöhe von 2 vorgegeben.

In den Flächen für den Gemeinbedarf wird die keine Höchstgrenze der Vollgeschosse festgesetzt. Bauliche Anlagen sollen sich auf diesem Gebiet an den umliegenden Gebäuden orientieren und einfügen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen – bezogen auf die Hauptgebäude - werden im Allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb dieser festgelegten Baugrenzen können Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze, Garagen und Zufahrten auch künftig angelegt werden.

Um den Einrichtungen auf der Fläche der Gemeinbedarfs eine Eigenentwicklung zu ermöglichen, werden hier keine Baugrenzen oder weitere Festsetzungen definiert. Daher können Gebäude unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf der gesamten Fläche errichtet werden.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Aus Sicherheitsgründen sind überdachte Stellplätze und Garagen mit ihrer Vorderkante der Zufahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie, um mindestens 5,0 m zurückzusetzen, um ein angemessenes Sichtverhältnis beim Zurücksetzen in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig. Damit wird die Errichtung von Nebengebäuden, wie z.B. Garten- oder Geräthäusern, Gewächshäusern u.Ä. auch im hinteren Bereich des Grundstückes ermöglicht, was heutigen Nutzungsvorstellungen entspricht.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

In der Planzeichnung sind Flächen für den Gemeinbedarf örtlicher kommunaler Einrichtungen und Anlagen festgesetzt (KiTa).

Diese Einrichtung dient den im Plangebiet und darüber hinaus ortsansässigen Kindern.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine weitergehende Festsetzung getroffen, um Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.

6.6 Verkehrsflächen

Das innergebietliche Straßensystem zur Anbindung der Baugrundstücke ist nicht ausgebaut, so dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes als unzureichend und nicht abgeschlossen einzustufen ist.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung, insbesondere Straßenneubau, umzusetzen.

6.7 Öffentliche und private Grünflächen

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden bestehende öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Mit den öffentlichen Grünflächen werden vor allem bestehende Grünstrukturen erfasst und sollen zum Teil der Retention dienen (Siehe Planurkunde). Zudem soll im Zentrum des Plangebietes ein Kinderspielplatz entstehen.

In den privaten Grünflächen sind derzeit Grünstrukturen erhalten, welche planerisch dauerhaft gesichert werden sollen. Zudem dient die Festsetzung dem Verbot der Errichtung von oberirdischen baulichen Anlagen in Nähe zu einer Kreisstraße.

6.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den textlichen Festsetzungen zur „Inneren Durchgrünung“ soll insbesondere bei Neubaumaßnahmen eine standortheimische Mindestbegrünung der Baugrundstücke gewährleistet werden.

Das Plangebiet ist derzeit bereits überwiegend sehr gut durchgrünt.

Dieser grünordnerisch wertvolle Zustand soll grundsätzlich auch in Zukunft planerisch sichergestellt werden.

Bereits vorhandene heimische Laubbäume und Obstbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, können bei der inneren Durchgrünung angerechnet werden, so dass nicht mit erheblichen Neupflanzungen auf den bestehenden privaten Grundstücken zu rechnen ist.

6.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wie bereits vorangehend angeführt, ist das Plangebiet derzeit im Bestand bereits überwiegend sehr gut durchgrünt.

Bezüglich der weitergehenden naturschutzfachlichen Begründung zum Erhalt dieser Bestände wird auf den Umweltbericht / Grünordnungsplan verwiesen.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen / Biotopschutz

Zu Ergänzen

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

7.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften der Landesbauordnung (§ 88 LBauO) sind zunächst generell bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, KFZ-Stellplätze und Grundstücksflächen anzuwenden.

7.2 Dachform und -neigung

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes auch Flachdächer zulässig, um hier z.B. auch verglaste Überdachungen zu ermöglichen.

In den Flächen für Gemeinbedarf gelten keine Vorgaben hinsichtlich Dachform und Dachneigung. Da es sich hier um Sonderbauten handelt, sind hier aus städtebaulicher Sicht keine Festsetzungen erforderlich.

7.3 Einfriedung

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische, lebende Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Beeresträucher), Natursteinmauern, Gabionen sowie Holzzäune zulässig. Um die Freiheit der Bauherren jedoch nicht unnötig einzuschränken, können auch Metall- und Drahtzäune zugelassen werden, wenn Sie in Hecken oder Sträuchern integriert sind und damit optisch nicht in Erscheinung treten.

Die Höhe der Einfriedungen wird generell auf maximal 2,00 m Höhe begrenzt, um ein „Einmauern“ einzelner Grundstücke zu verhindern. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen Einfriedungen bis zur vorderen Baugrenze eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab der tatsächlich ausgebauten unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten, um den offenen Charakter des Baugebiets zum Straßenraum hinzubetonen und gleichzeitig Sichtbehinderungen im Bereich der Straßen zu vermeiden.

7.4 Werbeanlagen

Aufgrund der Zulässigkeit von Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben werden Regelungen für Werbeanlagen für erforderlich gehalten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind generell nicht zulässig, weil diese die Nachbarschaft des Plangebietes negativ beeinflussen würden.

Um den Gebietscharakter des Wohngebietes zu betonen, dürfen Werbeanlagen nur in unmittelbarer Nähe der Leistungsstätte errichtet werden.

7.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegfläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen. Mit der Festsetzung soll ein ortstypisches und städtebaulich einheitliches Bild generiert werden. Außerdem soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden, indem eine

übermäßige Versiegelung vermieden wird, was ein unnötiges Aufheizen der Fläche mit sich bringen würde.

Weitere Festsetzungen (z.B. bzgl. Vorgärten) werden im Zuge des Verfahrens diskutiert und ergänzt!

8 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter, etc. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Diese wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Bauleitplanung zu beachten.

Die Hinweise und Empfehlungen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens stetig zu ergänzen!

9 Abwägung / Auswirkung der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Demnach wird die Ortsgemeinde Orenhofen als Planungsträgerin bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Private und öffentliche Belange werden für diese Planung eruiert und gegenseitig bewertet, sodass ein Planentwurf entsteht, der die privaten und öffentlichen Belange zu gleichen Teilen abwägt und für beider Seiten in seiner Umsetzung weitestgehend verträglich ist. Im Rahmen des Regelverfahrens werden mit der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung Möglichkeiten gegeben, weitere Belange in den Planungsprozess einzubringen, welche im Gemeinderat abzuwägen und bei Relevanz in die Planung einzustellen sind.

Die getroffenen Beschlüsse im Rahmen der Abwägung sind förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die vorliegende Begründung wird im Zuge des Verfahrens stetig entsprechend ergänzt!

10 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in ha (ca.)	Anteil in %
Geltungsbereich	Gesamt	6,1	100,0
Allgemeine Wohngebiete WA	Gesamt <i>davon Grundflächen (GRZ 0,4)</i>		
Flächen für den Gemeinbedarf: Kita	Gesamt		
Verkehrsflächen	Gesamt <i>davon Straßen</i> <i>davon bes. Zweckbestimmung</i>		
Grünflächen (öffentlich / privat)	Gesamt		

Tabelle 1: Bilanz zur Flächennutzung gemäß den Festsetzungen

(Quelle: eigene Darstellung)

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes

"In den Deichen"

Der Ortsgemeinde Orenhofen

Orenhofen, den ____ . ____ . ____

Wolfgang Horn (Bürgermeister)