

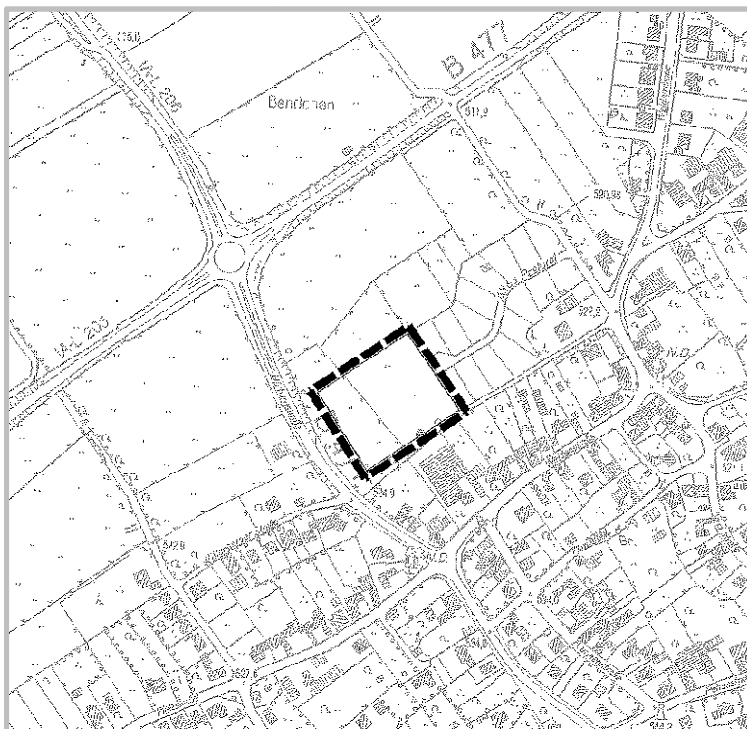


Eifelgemeinde
Nettersheim

Bebauungsplan Zingsheim L6-A „Altes Pastorat“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Gotthardt + Knipper

BERATENDE INGENIEURE



G + K Gotthardt + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH
Tränkelbachstraße 44 · 53937 Schleiden
Telefon-Nr. 02444/9505-0 · E-Mail: info@gotthardt-knipper.de

Stand: 15.01.2018 (Satzungsexemplar)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

	Seite
1. Veranlassung und Zielsetzung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Beschreibung des Gebietes	4
3. Verfahren und übergeordnete Planung	6
3.1 Landschaftsplan	6
3.2 Bauleitplanverfahren	6
3.3 Flächennutzungsplan	6
4. Städtebauliches Konzept	7
4.1 Erschließung	7
4.1.1 Verkehrsflächen	7
4.1.2 Versorgung	8
4.1.3 Entwässerung	9
4.2 Bauliche Nutzung	10
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungsanzahl	12
4.2.4 Immissionen	12
4.2.5 Gestalterische Festsetzungen	13
5. Gutachten / fachtechnische Beiträge	14
6. Grünordnung	15
7. Bodenordnung	15
8. Flächenbilanz	15

1. Veranlassung und Zielsetzung

In der Ortslage Zingsheim der Gemeinde Nettersheim herrscht derzeit eine rege Nachfrage nach weiteren Bauflächen, welche kurz- bis mittelfristig zur Bebauung zur Verfügung stehen.

Verfügbare Grundstücke im Besitz der Gemeinde Nettersheim stehen in der Ortslage Zingsheim nicht mehr zur Verfügung. Sonstige noch freie Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und werden durch die jeweiligen Eigentümer in den nächsten Jahren selbst genutzt, stehen aber in jedem Falle derzeit nicht für kurz- bis mittelfristige Bebauung zur Verfügung.

Die Lage der Ortschaft Zingsheim mit Autobahnanschluss auf die A1 in unmittelbarer Nähe sowie dem zusammenhängenden Gewerbegebiet im Süden der Ortschaft führt dazu, dass der Ort Zingsheim sich gerade ideal als Wohnsitz für Neubürger anbietet. Da die Privateigentümer ihre Flächen nicht zur Verfügung stellen, um die innerorts befindlichen privaten Grundstücke als Baulücken zu schließen, kann der notwendige Baulastbedarf in Zingsheim derzeit nicht gedeckt werden.

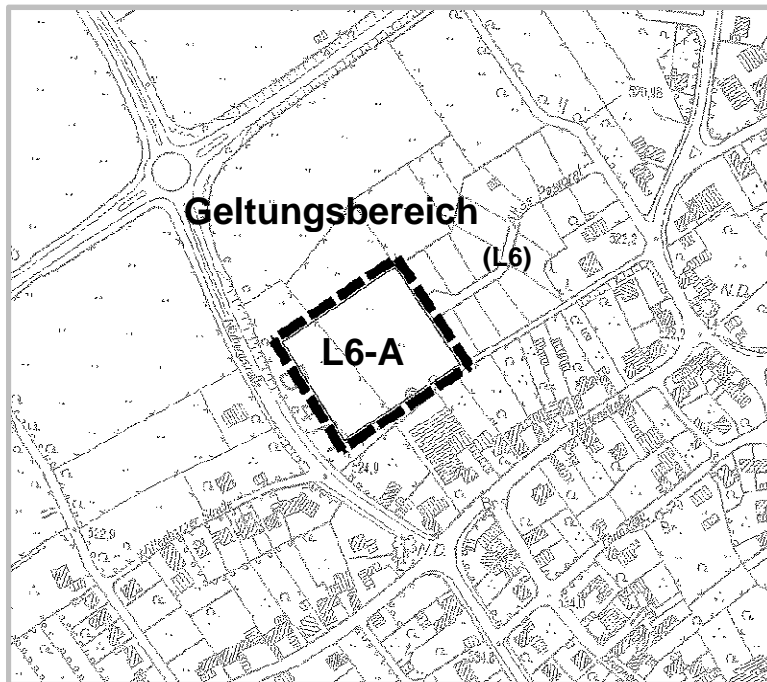
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim sieht am nördlichen Rand der Ortslage Zingsheim Bauflächen vor, welche dort unmittelbar angrenzend an bestehende Baugebiete / Dorfgebiete liegen.

Die Gemeinde Nettersheim hat deshalb beschlossen, weitere Bauflächen am nördlichen Ortsrand von Zingsheim in direktem Anschluss an das bereits bebaute Plangebiet L6 „Altes Pastorat“ auszuweisen. Mit diesem Beschluss wurde die Ausweisung von weiteren zusammenhängenden Bauflächen im direkten Anschluss an bereits bestehende, bebaute Wohngebiete eingeleitet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Zingsheim in Verlängerung des bereits erschlossenen Bebauungsplangebietes L6 „Altes Pastorat“.



Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Zingsheim:

Flur 17: Flurstücke 118 bis 127 und 130

Der Änderungsbereich beinhaltet insgesamt eine Fläche von rd. 0,85 ha.

Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte nach aktuellem Stand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld grenzen nördlich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesenflächen) an, östlich des Geltungsbereiches liegt das Plangebiet L6 „Altes Pastorat“. Dieses ist als Dorfgebiet festgesetzt, hat sich aber ausschließlich mit Wohnbebauung entwickelt. Westlich des Plangebietes liegt nach einer rd. 20 m breiten privat genutzten Wiesenfläche die Landstraße 115.

Der Abstand der Geltungsbereichsgrenze zum Fahrbahnrand der L115 beträgt rd. 24 bis 28 m.

Im Süden des Plangebietes grenzt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, welcher in der Nutzung bereits vor längerer Zeit aufgegeben wurde sowie weitere Wohnbebauung an.

Die angrenzend vorhandene Bebauung ist als offene 1- bis 2-geschossige Bebauung einzustufen.

Das Gelände fällt von Süd nach Nord und weist ein Höhenniveau auf zwischen rd. 525,8 m ü NN bis 521,2 m ü NN. Der größte Höhenunterschied im Plangebiet beträgt somit rd. 4,6 m.

Die topographische Situation des gesamten Plangebietes wurde vermessungstechnisch erfasst und kann der Planzeichnung entnommen werden. Die Höhenlinien zeigen die topographische Struktur.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Norden verläuft durch den Geltungsbereich des Plangebietes auf Teilflächen eine Abwassersammelleitung DN 300 mm der Ortsnetzentwässerung der Gemeinde Nettersheim.

Nach Angaben des Abwasserwerkes der Gemeinde Nettersheim ist ein Unterhaltungstreifen in 3,0 m Breite erforderlich, sofern die Leitung nicht in den öffentlichen Verkehrsraum integriert werden kann. Die Leitungstrasse muss somit mit einem entsprechenden Schutzstreifen in der Planung berücksichtigt werden, welcher von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zur Erreichbarkeit und zum Schutz der Leitung freizuhalten ist. Die Planung sieht entsprechende Schutzstreifenfestsetzungen in der Planzeichnung vor.

Ebenso befindet sich im Plangebiet ein lagemäßig nicht bekannter Trinkwasserhausanschluss zu einem im Norden liegenden Jagdhaus. Der Trinkwasserhausanschluss ist Privatbesitz und nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Er muss durch den Eigentümer zur Freimachung des Baufeldes umverlegt werden.

Weitere Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die im Nordosten angrenzende Erschließungsstraße „Altes Pastorat“ ist mit allen Ver- und Entsorgungsanlagen ausgestattet, so dass in kurzer Distanz Anschlussmöglichkeiten zu den notwendigen Medien bestehen.

3. Verfahren und übergeordnete Planung

3.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Landschaftsplan Nettersheim als Fläche gemäß § 29 (3) LG NW dargestellt. Diese Ausweisung umfasst einen temporären Landschaftsschutz bis zur baulichen Inanspruchnahme der Fläche, so dass auch im Landschaftsplan die überregionalen Planungen berücksichtigt wurden.

3.2 Bauleitplanverfahren

Aufgrund des sehr dringenden Bedarfs an weiteren Bauflächen in Zingsheim ist die Aufstellung des Bebauungsplanes L6-A im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauBG vorgesehen. Die Bebauungsplanfläche ist mit einer Größe von 8.635 m² kleiner der zulässigen Fläche gemäß § 13b BauGB (10.000 m²). Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen begründet sich dadurch, dass die Baugebietsfläche unmittelbar an im Zusammenhang bereits bebaute Ortsteile anschließt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zulässige Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, so dass insgesamt die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erfüllt sind.

Es wird somit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird ebenfalls von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe weiterer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes L6-A derzeit gemischte Bauflächen (M) aus.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes L6-A im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, welcher eine Flächennutzung als allgemeines Wohngebiet vorsieht, weicht dessen Inhalt von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist jedoch nach den Regelungen des § 13b BauGB nicht beeinträchtigt, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes hier zu einer faktischen Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplanes führt. Die Anpassung er-

folgt im Rahmen einer formlosen Berichtigung des Flächennutzungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren.

Aus landesplanerischer Sicht bestehen auch seitens der Bezirksregierung Köln keine Bedenken gegen die oben genannte Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Bekanntmachung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Dies wurde von der Bezirksregierung mit Schreiben vom 22.11.2017 bestätigt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt an die Straße „Altes Pastorat“.

Dabei wird die geplante Verkehrsfläche als Stichweg am Kopf der vorhandenen Wendeanlage der bestehenden Straße „Altes Pastorat“ angebunden. Die Länge des neuen Verkehrsweges beträgt rd. 100 m.

Nach Abstimmung mit dem Entsorger zur Müllbeseitigung kann durch die Anbindung an die vorhandene Wendeanlage am Ende des neuen Plangebietes auf eine zusätzliche Wendeanlage am Ende der neuen Verkehrsfläche verzichtet werden.

Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz, hier die L115, ist nicht vorgesehen und wird durch eine verbleibende Wiesenfläche zwischen Baugebiet und L165 dauerhaft vermieden.

Die wesentliche beabsichtigte Art der baulichen Nutzung des Plangebietes ist die Wohnnutzung. Die Planstraße soll deshalb in Anlehnung an das bereits vorgelagerte bebaute Gebiet L6 in geschwindigkeitsreduzierter Gestaltung (Tempo 30 Zone) ausgeführt werden, um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche der einzelnen Verkehrsteilnehmer auch hier in der Fortführung abgleichen zu können.

Die Verkehrsflächenbreite wird mit 6,5 m festgesetzt. Die Anwendung des Trennprinzips ist bei dieser Verkehrsflächenbreite möglich. Infolge der geplanten Stichstraße kann jedoch ohne weiteres im Rahmen der Straßenbauplanung auch ein Mischprinzip vorgesehen und realisiert werden. Die Bauleitplanung lässt somit Spielraum für eine bedarfsgerechte Verkehrsflächengestaltung. Alle für den geplanten Nutzungsanspruch erforderlichen Begegnungsmöglichkeiten sind umsetzbar.

Nutzungsansprüche gemäß ÖPNV-Anforderungen und Durchgangsstraßen sind im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und Art des geplanten Gebietes nicht einzubeziehen. Die geplante Straße ist als Wohnweg zu bewerten.

Die Detail-Planung der Erschließungsanlage soll die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) zugrunde gelegt werden. Die geplante Straßenführung soll im Gelände so angepasst werden, dass die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen für den Bau der Erschließungsstraße so gering wie möglich gehalten werden können. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verkehrsflächenbreiten entstehen die Höhenanpassungen damit auf den privaten Grundstücken.

Mit dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein relativ kleines Baugebiet. Unter Berücksichtigung der Festsetzung von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohnung sind auf den privaten Grundstücken mindestens 2 - 3 Stellplätze auszuweisen. Die Grundstücksgrößen sind ausreichend groß, um dies zu realisieren. Damit kann auf das Anlegen weiterer Stellplätze in der Verkehrsfläche grundsätzlich verzichtet werden. Unter Berücksichtigung der angestrebten Tempo-30-Zone sind allerdings bei der Gestaltungsplanung auch Parkmöglichkeiten im Straßenraum integrierbar, insbesondere auch zur Unterstützung der geschwindigkeitsreduzierten Bauweise und um weiteren Bedarf für Besucher zur Verfügung zu stellen.

4.1.2 Versorgung

Die Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der örtlich zuständigen Versorgungsträger.

Alle Versorgungsleitungen sollen im Plangebiet ausschließlich in der festgesetzten Verkehrsfläche verlegt werden. Dafür stehen mit der Verkehrsflächenbreite ausreichende Trassenbreiten zur Verfügung. Die Trassenführung selbst ist in der im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zeitlich nachgelagerten Erschließungsplanung detailliert festzulegen. Dazu sind alle zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig in die Ausbauplanung der Verkehrsflächen und Leitungsnetze einzubeziehen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Wasserwerk der Gemeinde Nettersheim und erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 mm in der Straße „Altes Pastorat“. Über die Trinkwasserleitung kann auch die Löschwasserversorgung gesichert werden.

Gasversorgung

Im Zuge der Erschließung kann die zentrale Gasversorgung den Bedürfnissen entsprechend ausgebaut werden. Zuständig ist hier die e-regio aus Euskirchen. Weitere Abstimmlungen über die Mitverlegung von Gasleitungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahme sollen im Zuge der Erschließungsplanung stattfinden.

Stromversorgung und Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung der vorhandenen Netze der örtlich zuständigen Versorgungsträger.

Details zur Stromversorgung, z. B. die Notwendigkeit einer Trafostation oder Unterverteilungen, sind im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung mit dem zuständigen EVU abzustimmen und mit der Erschließung umzusetzen.

Zur Sicherung einer guten Breitbandversorgung ist aus planerischer Sicht zu empfehlen, mit der Telekom zu prüfen, ob eventuell eine Anbindung an das Glasfasernetz möglich ist. Auch dies soll im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen.

4.1.3 Entwässerung

Gemäß den Grundsätzen des § 44 LWG soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorrangig versickern oder ortsnah einem Gewässer zugeleitet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes L6, welcher direkt angrenzend liegt, wurden die hydrogeologischen Verhältnisse des seinerzeitigen Plangebietes in einem Gutachten ermittelt und bewertet. Aufgrund der vorgefundenen Bodenkennwerte von $k_f = 1,6 \times 10^{-7}$ m/s bis $6,2 \times 10^{-8}$ m/s war dort eine Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet nicht empfehlenswert und konnte aus Sicht des Gutachters u. a. auch aufgrund der möglichen Vernässungen von angrenzenden Flächen durch die im Boden angetroffene Schichtenwasserführung nicht empfohlen werden.

Infolge der relativ geringen Entfernung des Plangebietes wurde im vorliegenden Fall auf ein erneutes hydrologisches Gutachten verzichtet, da die Baugrundeigenschaften aus dem angrenzenden Plangebiet L6 auch auf die Flächen des Plangebietes L6-A übertragbar sind.

Eine ortsnahе Einleitung in ein Gewässer ist nicht realisierbar, da keines in der Nähe zur Verfügung steht. Der nächste Vorfluter beginnt in einer Entfernung von rd. 1.500 m zum geplanten Baugebiet.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Schwierigkeiten hinsichtlich der Versickerung und der Niederschlagswasserableitung mit den daraus resultierenden und unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwendungen soll das Plangebiet unter Berücksichtigung des § 55 WHG an das örtlich in unmittelbarer Nähe vorhandene Mischsystem angeschlossen werden. Diese Entwässerungssystematik entspricht den umliegenden bebauten Gebieten, welche heute ebenfalls im Mischsystem entwässert werden.

Für die Trassierung der neuen Kanalisationsanlagen steht die Erschließungsstraße zur Verfügung. Der Anschluss kann an den örtlich direkt an das Gebiet angrenzenden Sammler erfolgen.

Der vorhandene Mischwassersammler verläuft im nördlichen Bereich durch die Flurstücke 124, 125 und 126 und wird dort durch ein Leitungsrecht mit 3,0 m Breite gesichert.

Weil es sich hier um eine Erweiterung des vorhandenen Entwässerungsnetzes handelt, welche in der derzeit gültigen Netzgenehmigung noch nicht enthalten war, ist eine Netzanzeige nach § 57.1 LWG bei der Bezirksregierung Köln erforderlich.

Die Umsetzung der entwässerungstechnischen Maßnahmen muss gemäß der genehmigten Kanalnetzplanung erfolgen. Dieses wird dem Bebauungsplan nachgelagert erstellt.

Zisternen

Zur Reduzierung der Abflussmengen bei Regenwetter wird unter anderem die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen auf den privaten Grundstücken für Bewässerungszwecke oder für Brauchwasseranlagen empfohlen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

4.2 Bauliche Nutzung

Grundsätzlich soll die bauliche Nutzung die gebietscharakteristischen und typischen Merkmale der angrenzenden Wohnbebauung der Ortslage Zingsheim aufgreifen.

Diesem Planungsziel wurde auch in der Flächennutzungsplanung durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche Rechnung getragen.

In den angrenzenden Gebieten herrscht im Wesentlichen eine offene Bebauung vor. Diese Bauweise wird auch für den Geltungsbereich des Plangebietes übernommen. Insgesamt wird mit der Planung somit eine Strukturierung der baulichen Nutzungen entsprechend gleichartiger Nutzungsansprüche im Umfeld des Plangebietes vorbereitet.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung wird für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Grundstücksgrenzen im Plangebiet ermöglichen die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung.

Es soll ein Wohngebiet realisiert werden, in dem neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten ermöglicht werden.

Aus diesem Grunde sollen gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Weitere Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO entsprechen nicht den Zielen der Bauleitplanung der Gemeinde Nettersheim und sind deshalb nicht zulässig.

Die vorliegende Planung sieht die Schaffung von insgesamt 10 neuen Baugrundstücken vor. Katasterlich ist bereits eine Grundstücksteilung erfolgt, welche im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Eine Veränderung dieser Aufteilung ist durch Anpassung der örtlichen Grenzen möglich.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gemäß § 16 BauNVO über Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen in Anlehnung an die angrenzende Baustruktur der Ortslage Zingsheim geregelt.

Das Verhältnis des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung liegt mit den getroffenen Festsetzungen unter den zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Mit einer maximal 2-geschossigen Bebauung, der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und den Höhenfestsetzungen der Planung bleiben die Gebäude in dörflicher Dimension und erhalten den dörflichen Charakter Zingsheims.

Neben der Festsetzung der 2-geschossigen Bauweise werden zur Vermeidung extremer Bauformen im Gelände auch die Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der topographischen Situation des Plangebietes, der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung in den geplanten Bauflächen und unter Beachtung der vorhandenen Bauhöhen der bereits realisierten Bauflächen in der Umgebung.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung im Einzelnen ausgewiesen. Die Festsetzungen tragen der Höhenlage der geplanten Verkehrsanlage Rechnung und werden in der Bezugsebene auf den höchsten Punkt entlang der Grundstücksgrenze an der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen. Damit müssen sich auch die baulichen Anlagen in die Höhenstruktur der Erschließung und der topographischen Situation des Plangebietes eingliedern.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungsanzahl

Festsetzungen werden getroffen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll damit erreicht werden, dass die Bebauung eine dörfliche Strukturierung entspricht und nicht stark verdichtet wird, was den ökologischen Grundsätzen der Gemeinde Nettersheim widersprechen würde. Die Nutzungscharakteristik einer dörflichen Baustruktur beinhaltet insbesondere auch einen wesentlichen Anteil an ökologischen Aspekten. Aus diesem Grunde werden auch Grundstücksgrößen, die keine kleinräumige Siedlungsstruktur schaffen sollen, definiert.

Auf einengende Festsetzungen zur Bauweise und Überbaubarkeit wird weitgehend verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung von Baugrenzen berücksichtigt das Ziel einer möglichst offen, gestaltbaren Bebauung und gleichzeitig die Einhaltung der erforderlichen Abstände zu Verkehrsflächen und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke für eine strukturierte Grünordnung. Die Tiefe der Baugrenzen ermöglicht eine versetzte Anordnung von baulichen Anlagen, ist jedoch in der Breite so gewählt, dass keine zu stark gegliederte Flächennutzung entstehen kann.

Die Baugrenzen dürfen bei Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO kann im Einzelfall ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z. B. Vordächer, Erker oder Balkone oder dergleichen im geringfügigen Ausmaße zugelassen werden.

Gemäß § 23 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO regelmäßig zulässig. Dies gilt ebenfalls für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, oder zugelassen werden können. Einschränkungen bezüglich einer übermäßigen Bebauung der Grundstücke sind durch die Grundflächenzahl gegeben. Entscheidungen über Nebenanlagen sind einzelfallbezogen abzuwägen.

Um Beeinträchtigungen, insbesondere durch zurückliegende Nebenanlagen zu minimieren, sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Bauwuch zu errichten. Damit ist die Erstellung von Garagen oder Carports entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig. Dort würden bauliche Anlagen zu Sichtbehinderungen auf die Verkehrsflächen führen.

Um dies zu vermeiden, wird die Baugrenze mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie geplant.

Nicht überdachte Stellplätze, die nicht gleichzeitig als Garagenvorfahrt dienen, sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaren Grundstücksfläche zulässig.

Je Wohnung sind auf den privaten Grundstücken mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen, um Belastungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum weitestgehend zu vermeiden. Damit sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mindestens 2

Stellplätze und bei Gebäuden mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung mindestens 3 Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu realisieren.

Mit der Festsetzung der mindest erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken wird zusätzlich erreicht, dass die zu befestigende Verkehrsfläche auf das notwendige Maß im Sinne der geschwindigkeitsreduzierten Verkehrsraumgestaltung beschränkt werden kann.

Des Weiteren wird unter Beachtung des gewünschten dörflichen Charakters des Plangebietes festgesetzt, dass Zufahrten bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien befestigt werden dürfen.

4.2.4 Immissionen

Im Hinblick auf Geräusche und Gerüche fanden bei der Planung des Baugebietes L6 „Altes Pastorat“ bereits Begutachtungen der Umgebung statt. Die seinerzeit festgestellten Ergebnisse der Fachgutachten werden auch bei den Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes L6-A herangezogen. Dementsprechend wird infolge der westlich verlaufenden Landstraße ein Schallschuttmass von mindestens 30 dB für Außenbauteile festgesetzt.

Die geplanten Baugrenzen liegen in einem Mindestabstand von rd. 28 m zur Straßenmitte der L115. Die in der textlichen Festsetzung definierte Schallschutzklasse wird in aller Regel bereits durch die aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei Neubauten erforderlichen Fenstern eingehalten.

4.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Auf übermäßige gestalterische Festsetzungen wird weitestgehend verzichtet. Um jedoch den dörflichen Charakter und insbesondere auch die Bauweise im direkten Umfeld um das Plangebiet herum aufzugreifen, sind Festsetzungen getroffen worden in Bezug auf Art und Farbe der Dachflächen und Fassadenflächen der Gebäude.

Die textlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.10. und 1.11 weisen die städtebauliche Zielsetzung der Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet aus.

Insgesamt wird damit die Nutzung von natürlichen Materialien und üblichen dörflichen Bauformen vorgegeben.

5. Gutachten / fachtechnische Beiträge

Um die Auswirkungen der Planungen in Bezug auf den Artenschutz zu prüfen, wurde folgendes Gutachten gefertigt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 zum Bebauungsplan L6-A „Altes Pastorat“
in Zingsheim
Büro für Ökologie und Landschaftsplanung Hartmut Fehr
Stand: 09.01.2018

Der Gutachter hat festgestellt, dass ehemals vorhandene Gehölze und ein Schuppen bereits früher entfernt wurden. Das Habitatpotential für planungsrelevante Tierarten wird als sehr gering eingeschätzt. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung und die L 115 deutlich vorbelastet. Auch der ehemalige Zustand der bereits entfernten Gehölze wird aufgrund des Zustandes der verbliebenen Reste am Südrand der Fläche als eher gering eingestuft.

Laut Gutachten ist bei der Umsetzung der Planung aufgrund der hohen Vorbelastung nicht mit erheblichen Störungen im Plangebiet zu rechnen. Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Arten sind nicht anzunehmen. Dabei wurde berücksichtigt, dass durch die im Umfeld verbleibenden Strukturen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass der Tatbestand der Tötung oder Verletzung von Tieren nur aus der Baufeldfreimachung (Abschieben von Oberboden) resultieren könnte, wenn dies in der Brutzeit stattfinden und bodenbrütende Arten in der Baufläche brüten.

Deshalb soll die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres. Nach Maßgabe des Gutachtens sind Ausnahmen hiervon denkbar, wenn die Fläche vorab von einem Fachkundigen auf Vogelbruten untersucht wird und keine Bruten auf der Fläche stattfinden. Ausnahmen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Vorgenannter Tatbestand wurde zur Sicherung der Umsetzung im Textteil des Bebauungsplanes unter Hinweise aufgenommen.

Eine Vertiefung in Form einer ASP-Stufe 2 ist nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

6. Grünordnung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe weiterer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Besondere grünordnerische Maßnahme sind deshalb nicht erforderlich, sind insbesondere zur Abgrenzung des Plangebietes aber empfehlenswert und städtebaulich vorteilhaft.

Die im Wesentlichen im rückwärtigen Bereich und im seitlichen Bauwich liegenden nicht überbaren Grundstücksflächen sollen deshalb innerhalb des Plangebietes als Nutz- und Ziergarten angelegt werden.

Die Festlegung dient einer insgesamt strukturierten Durchgründung des Plangebietes, welche unter anderem die ländliche Charakteristik einer lockeren dörflichen Baustruktur stärkt.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen in Form von weiteren Grundstücksteilungen und Anpassungen der Grenzen innerhalb des Plangebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zwingend notwendig. Die Grundstücke können in der vorhandenen Parzellierung für die geplante bauliche Nutzung in ihrer katasterlichen Größe verbleiben.

Die Umsetzung der festgesetzten zusätzlichen Straßenverkehrsfläche erfolgte auf gemeindeeigenem Grundstück. Auch hier ist eine Neuordnung für die Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Plangebiet gliedert sich wie folgt:

- Verkehrsflächen	rd. 650 m ²	7,7 %
- Allgemeine Wohngebiete	rd. 7.845 m ²	92,3 %

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst rd. 0,85 ha.

Anerkannt:
Zingsheim, den 15.01.2018

Gemeinde Nettersheim

Aufgestellt:
Gemünd, den 15.01.2018

C+K Gotthardt + Knipper
Ingenieurgesellschaft mbH

(Der Bürgermeister)

(Dipl.-Ing. Wilfried Claesgens)