

Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen

Bebauungsplan „Hinter dem Hölzchen“ Bebauungsplan im Regelverfahren

Begründung
Stand: 17. September 2024

Vorentwurf

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.....	4
2	Verfahren	4
2.1	Verfahrensart	4
2.2	Verfahrensablauf.....	4
3	Beschreibung des Plangebiets.....	5
3.1	Lage / Geltungsbereich	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.4	Ver- und Entsorgung.....	6
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planung	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....	9
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4.4	Vereinbarkeit der Planung mit übergeordneten Planungen	10
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	10
6	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO).....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise	12
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	13
6.6	Verkehrsflächen	13
6.7	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	13
6.8	Öffentliche und private Grünflächen	13
6.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO).....	15
7.1	Sachlicher Geltungsbereich	15
7.2	Dachform und -neigung.....	15
7.3	Werbeanlagen.....	15
7.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche	15
7.5	Empfehlungen.....	15

8	Hinweise und Empfehlungen	16
9	Abwägung / Auswirkung der Planung	16
10	Flächenbilanz	16

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen (Verbandsgemeinde Bad Marienberg im Westerwald) – mit einer Einwohnerzahl von 785 (Stand Dez. 2023) – beabsichtigt einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO am Ortsrand aufzustellen.

Dies soll im Außenbereich der Ortsgemeinde auf einer Fläche von ca. 1,8 ha geschehen, welche derzeit noch unbebaut ist.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 81, 82, 83, 84, 85, 86 der Flur 12 gänzlich sowie teilweise die Flurstücke 142/4 und 146/7 (ebenfalls Flur 12). Die Flurstücke befinden sich alle in der Gemarkung Fehl-Ritzhausen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Marienberg – Ortslage Fehl-Ritzhausen - zeichnet das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft aus. Abgesehen davon widerspricht der vorbereitende Plan nicht den Festsetzungen des hier beschriebenen Bebauungsplanes. Dennoch ist der FNP der Verbandsgemeinde Bad Marienberg in diesem Zusammenhang im Zuge eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs.3 BauGB anzupassen.

2 Verfahren

2.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wurde im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Nachdem die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB im Sommer 2023 durch das Bundesverwaltungsgericht entschieden wurde, ist das hier beschriebene Verfahren in das Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB überführt worden.

Entsprechend wird für den Bebauungsplan eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. 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.

In der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf samt textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht für jedermann zur einsicht offengelegt. Nach Beschluss der kommentierten Stellungnahmen aus der Offenlage soll der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

2.2 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Fehl-Ritzhausen hat in seiner Sitzung am ____ den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Hinter dem Hölzchen“ 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 Gemeinderat der Ortsgemeinde Feh-Ritzhausen hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „Hinter dem Hölzchen“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage / Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Feh-Ritzhausen ist eine Gemeinde im Westerwaldkreis im Nordosten von Rheinland-Pfalz, in der Verbandsgemeinde Bad Marienberg. Sie liegt ca. 3 km östlich der Stadt Bad Marienberg und ca. 9 km nordöstlich von Westerburg.

Die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen befindet sich in ca. 7 km nördlicher Richtung, die Landesgrenze zu Hessen 8 km in östlicher Richtung.

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:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 81, 82, 83, 84, 85, 86 der Flur 12 gänzlich sowie teilweise die Flurstücke 142/4 und 146/7 (ebenfalls Flur 12). Die Flurstücke befinden sich alle in der Gemarkung Feh-Ritzhausen.

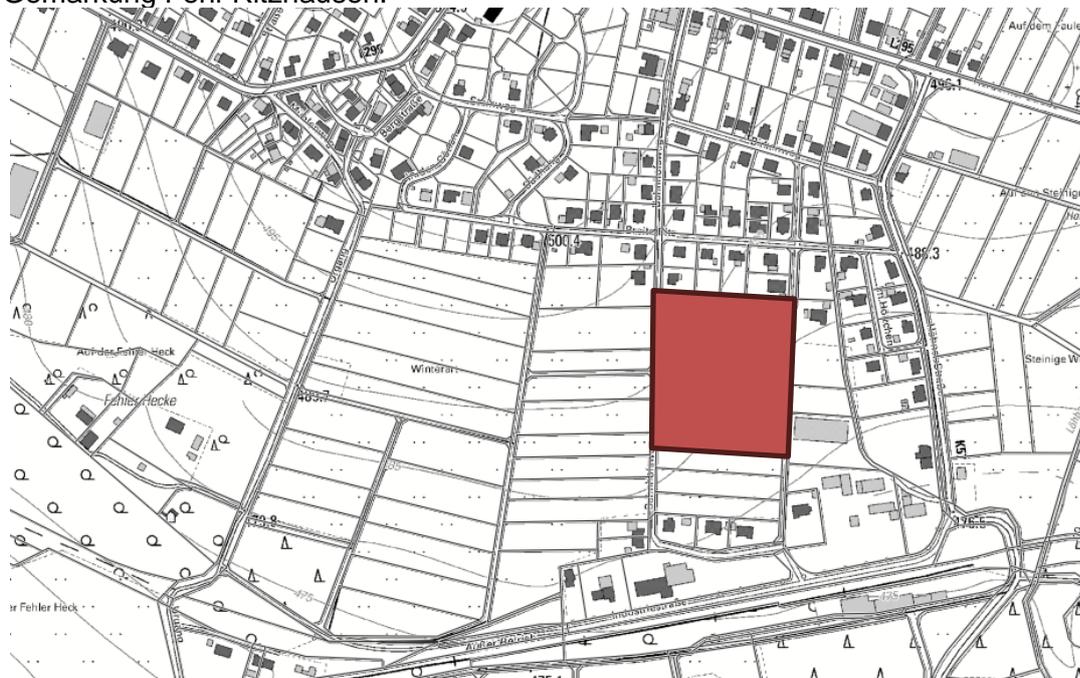


Abbildung 1: Plangrundlage mit Geltungsbereich und Höhenlinien
(Quelle: Lanis 2024, Eigene Darstellung)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Gebiet soll primär der Unterbringung eines allgemeinen Wohnbaugebietes i.S.d. § 4 BauNVO dienen. Dazu werden vier Baubereiche mit entsprechenden Baufenstern festgesetzt. Durch die Vorgaben aus Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise (Siehe Kapitel 6), werden den baulichen Anlagen Vorgaben gegeben, die der Errichtung von ortstypischen Bauten und Nutzungen entspricht.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei Straßen erschlossen. Im Westen verläuft in Nord-Süd-Richtung der Bahnhofsweg, welcher im Süden an der Industriestraße endet, sowie im Norden auf die Landestraße L 295 verläuft. Im Nordosten grenzt die Straße „Vor den Eichen“ an, die an der Plangebietsgrenze zu einem Wirtschaftsweg wird. Dieser soll weiter Richtung Süden zu einer vollständigen Anliegerstraße umgewidmet werden. Anhand der Planurkunde ist die Weiterführung der besagten Straße als Wirtschaftsweg (nach 31,5 m) deutlich zu erkennen. Der Wirtschaftsweg soll die Erschließung der angrenzenden Retentionsflächen und der Nord-Süd Verbindung dienen.

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

3.4 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.

Die Dimensionierung der Straße von 6,50 m gilt aus ausreichend um die Entsorgung von Müll durch spezielle Fahrzeuge zu gewährleisten.

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.

Fehl-Ritzhausen liegt nordöstlich vom Mittelzentrum Westerburg und Südöstlich vom Mittelzentrum Hachenburg. E liegt somit im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Nächstgelegene Ibernzentren sind Koblenz im Sdwesten, Wetzlar im Osten (Hessen) und Siegen im Norden (NRW). Fehl-Ritzhausen 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). 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.

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.

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 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 Fläche zum Zwecke der Versickerung als Retentionsfläche ausgewiesen. Regenwasser soll zudem, wenn 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.

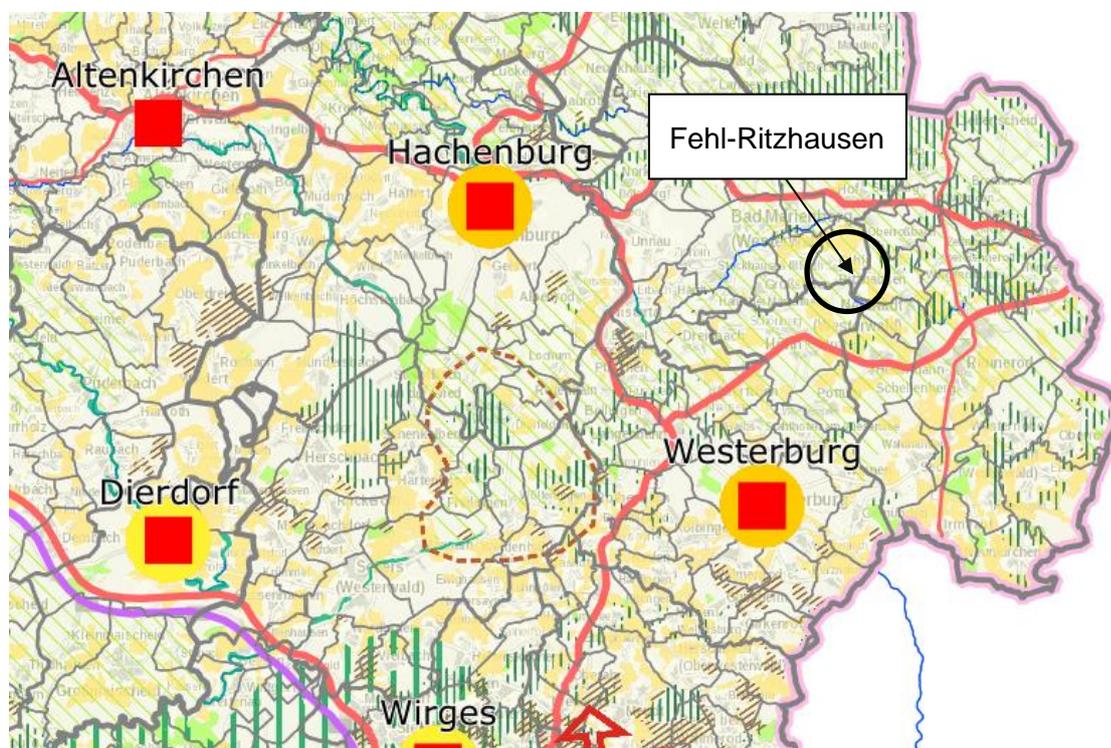


Abbildung 2: Auszug aus dem LEP IV: Zentrenerreichbarkeit (Quelle: Ministerium für Inneres und Sport RLP: 2024)

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 wird die Ortsgemeinde Fehlr-Ritzhausen 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.

Fehlr-Ritzhausen befindet sich zudem nicht in der Nähe von regionalen, überregionalen oder großräumigen Verbindungen (Schienenverkehr, öffentlicher Verkehr, Straßenverbindungen, usw.)

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

Die Planung entspricht insgesamt den Aussagen des RROP aus dem Jahr 2017. Die hier formulierten Ziele stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplans.

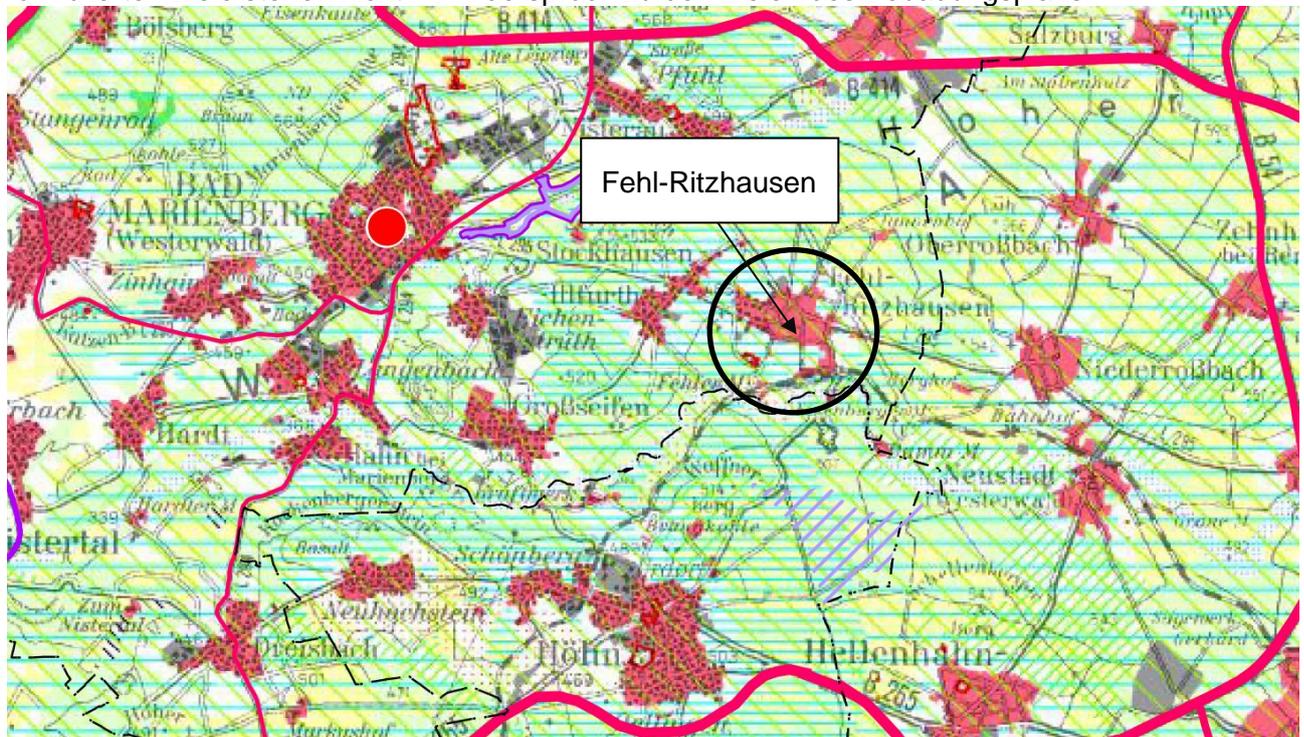


Abbildung 3: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: 2024)

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 „Hinter dem Hölzchen“ der Ortsgemeinde Fehlr-Ritzhausen kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der „Verbandsgemeinde Bad-Marienberg – Ortslage Fehlr-Ritzhausen“ entwickelt werden, da der FNP für die zu überplanende Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen vorsieht. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist notwendig.

4.4 Vereinbarkeit der Planung mit übergeordneten Planungen

Fehl-Ritzhausen wird sowohl im Landesentwicklungsplan 4 von RLP als auch im gültigen regionalen Entwicklungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald als Gemeinde ohne nennenswerte Zentrenfunktionalität oder besonderen Verbindungen (Infrastruktur) genannt. Das Ziel, die Schaffung von weiterem Wohnraum in der Ortsgemeinde, wird durch die übergeordneten Planungsebenen nicht widersprochen. Lediglich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg muss dahingehend abgeändert werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Fläche für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bauleitplangebiet wird 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 beigefügt wird. Die vorab genannte Grünordnungsplanung wird hierbei vollinhaltlich in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes erarbeitet und entsprechend bekannt gemacht.

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,
- III. **Unzulässig / Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind**
 1. Anlagen für Verwaltungen,
 2. Gartenbaubetrieb,
 3. Tankstelle.

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

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, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO in Form von Trauf- und Firsthöhe.

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 vorliegende 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 Fehl-Ritzhausen anpassen und nicht wesentlich abheben. Daher wird für die Flächen mit Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO eine maximale Vollgeschosshöhe von 2 vorgegeben.

Bauliche Anlagen sollen sich auf diesem Gebiet an den umliegenden Gebäuden orientieren und einfügen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Gesamtfläche aller Geschosse an. Die GFZ wird für das Allgemeine Wohngebiet abweichend von den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) auf 0,6 als Maximum festgesetzt. Entsprechend § 20 Abs. 4 BauNVO werden Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht berücksichtigt.

Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe)

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung wird für den Bereich WA des Bebauungsplans eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Höchstgrenzen für die Trauf- (THmax) und Firsthöhe (FHmax) sind mit 9,00 m (Traufhöhe) und 11,00 m (Firsthöhe) im Plangebiet so bemessen, dass eine an die Umgebung angepasste Bebauung realisiert werden kann. Als Bezugspunkt ist die angrenzende erschließende Verkehrsfläche heranzuziehen.

6.3 Bauweise

Für das gesamte allgemeine Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Dies soll die ortstypische Baustruktur im Ganzen erhalten und durch die Realisierung des Bebauungsplanes weiter ergänzen.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung wird im Südosten des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB festgesetzt. Diese erhält die zusätzliche Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“. In dieser Fläche soll das im Plangebiet anfallende Regenwasser zurückgehalten bzw. versickert werden

6.8 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet werden keine privaten und keine öffentliche Grünflächen festgesetzt. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auf Versorgungsflächen (Siehe Kapitel 6.7) sowie den Flächen für allgemeine Wohngebiete integriert.

6.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den textlichen Festsetzungen zur „Inneren Durchgrünung“ (Siehe Textliche Festsetzung Kapitel 1.9) soll insbesondere bei Neubaumaßnahmen eine standortheimische Mindestbegrünung der Baugrundstücke gewährleistet werden.

Der 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.

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 gelten im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes keine Vorgaben hinsichtlich Dachform und Dachneigung definiert.

7.3 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.

7.4 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.

Schottergärten sind nur in einem Umfang von 20% der nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Zugänge, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hoffläche usw. benötigten Grundstücksflächen zulässig.

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

7.5 Empfehlungen

Zur besseren Eingliederung und zur Wahrung des ortstypischen Gebietscharakters werden folgende Empfehlungen für die Fassadengestaltung befürwortet:

Die Fassaden aller Hauptgebäude sollen als Putz- und/ oder Holzfassade oder in Sichtmauerwerk in heller Farbgebung (Weißanteil mind. 50 %) ausgeführt werden.

Es sollen keine Holzblockhäuser in Vollstambbauweise und sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen errichtet werden.

Wandverkleidungen aus Fliesen, Ziegelklinker, Kunststoffplatten und Metallpaneelen sind unzulässig.

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 Fehl-Ritzhausen 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	1,8	100,0
Allgemeines Wohngebiete WA	Gesamt davon Grundflächen (GRZ 0,4)	1,13	63,6
Verkehrsflächen	Gesamt davon Straßen davon bes. Zweckbestimmung	0,33 0,29 0,04	18,7
Fläche für Ver- und Entsorgung (RRB)	Gesamt	0,32	17,7

Tabelle 1: Bilanz zur Flächennutzung gemäß den Festsetzungen
(Quelle: eigene Darstellung)

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes
"Hinter dem Hölzchen"
der Ortsgemeinde Feh-Ritzhausen.

Fehl-Ritzhausen, den __. __. ____

Siegel

Volker Uhr (Ortsbürgermeister)