

Bebauungsplan „Vor Hahlen“ der Ortsgemeinde Rommersheim



**Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 15.03.2016**



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

Begründung (Teil1)

Inhalt

1. Vorbemerkung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	3
3. Planungsziele	4
3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung	4
3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	4
4. Städtebauliches Konzept	5
5. Planinhalt und Festsetzungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	6
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
5.4 Verkehrsflächen	7
5.5 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	7
6. Umsetzung	8
6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse.....	8
6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	8
6.3 Abwägung	8
6.4 Flächenbilanzierung	9
6.5 Bearbeitung.....	9
6.6 Bestandteile des Bebauungsplanes.....	9

1. Vorbemerkung

Die Ortsgemeinde Rommersheim hat in ihrer Sitzung vom 23.03.2015 beschlossen, für den Bereich „Vor Hahlen“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre decken zu können.

Das Plangebiet „Vor Hahlen“ befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Ortslage Rommersheim (östlich der Nims) am südöstlichen Ortsrand. Die Randlage verspricht eine sehr ruhige Wohnsituation mit Fernsicht nach Süden, die Ausrichtung der Flächen lässt ein „Bauen mit der Sonne“ zu.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Rommersheim. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Rommersheim, Flur 12, Flurstücke 27 tlw., 30/6 tlw., 30/13, 30/14 tlw., 30/15 tlw., 30/16 tlw., 32/3 tlw., 32/4 tlw. sowie 52/1 tlw.

Das Plangebiet liegt an einem leicht geneigten Südhang, der teilweise etwas nach Osten und Westen abdreht. Die Flächen im Plangebiet werden heute überwiegend als Intensiv-Grünland genutzt. Auf den südlichen Flächen stehen außerdem noch Gebäude (Schuppen und kleine Hühnerställe) ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung (vgl. auch Darstellung im Umweltbericht).

Das Gebiet umfasst insgesamt ca. 1,03 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	0,63 ha
Verkehrsflächen	0,12 ha
Grünflächen	0,28 ha
Gesamtfläche „Vor Hahlen“	1,03 ha

Die nebenstehende Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrand Rommersheims.



3. Planungsziele

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung

Der Ortsgemeinde Rommersheim sind die besonderen Funktionen Freizeit / Erholung sowie Landwirtschaft zugewiesen.

Sowohl im bestehenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) für die Region Trier als auch im Entwurf zur Fortschreibung desselben (Januar 2014) sind für die betreffenden Flächen keine besonderen Aussagen getroffen.

Der besonderen Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Einbindung der Flächen in die umgebende Landschaft im Osten und Süden des Plangebietes Rechnung getragen. Die Anbindung der Ortslage an Naherholungsbereiche bleibt gewährleistet.

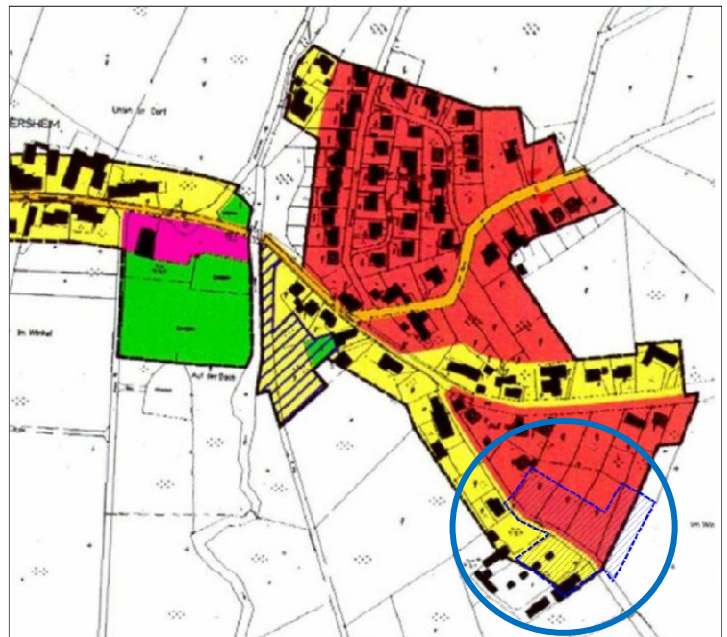
Die Flächen sind derzeit als Weideflächen genutzt. Es handelt sich allerdings nicht um notwendige hofnahe Flächen, der Flächenverlust zum Bauland beeinträchtigt insgesamt die Funktion der Landwirtschaft nicht.

Die Eigenfunktion Wohnen wird durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen entsprechend gestärkt. Im Plangebiet sollen insgesamt 7 Bauflächen ausgewiesen werden, womit der dringende Bedarf an Bauland in Rommersheim kurzfristig gedeckt werden kann. Die Funktion Gewerbe wird durch die Planung nicht berührt.

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Rommersheim sind die überplanten Flächen des Bereiches „Vor Hahlen“ bereits als Wohnbauflächen (im Bereich nördlich der Straße) bzw. als Mischbauflächen (südlich der Straße) ausgewiesen.

Die geplanten Bauflächen enden im Osten und Süden genau auf der Grenze des Flächennutzungsplanes, lediglich Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen ragen im Osten etwas über die Grenze hinaus. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Teilbereich der Ortslage Rommersheim**

4. Städtebauliches Konzept

Innerhalb der Ortslage Rommersheim gibt es zurzeit keine freien Flächen, die für Wohnbebauung zur Verfügung stehen. In den letzten drei Jahren hat ein privater Grundstückinteressent (jetziger Eigentümer und Bauwilliger im Plangebiet) alle Eigentümer möglicher, freier Bauflächen abgefragt. Die Bauflächen werden entweder als private Grünfläche oder Gartenland genutzt oder für Folgegenerationen freigehalten.

Dies bestätigt auch die Ortsgemeindevertretung, die ebenfalls bereits seit mehreren Jahren versucht hat, innerorts Bauland zu mobilisieren, um junge Familien im Ort halten zu können.

Um kurzfristig Bauland zur Verfügung stellen zu können, sollen nun sieben neue Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand geschaffen werden, bei denen eine Verfügbarkeit für die nächsten Jahre gewährleistet werden kann. Die Ortsgemeinde hat selbst hier zwei Flächen erwerben können, eine weitere Fläche wurde bereits durch den o. g. Bauwilligen angekauft.

Die Flächen liegen an der Gemeindestraße „Vor Hahlen“ und schließen unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Während alle Flächen nördlich der Erschließungsstraße noch unbebaut sind, befinden sich auf den Flächen südlich der Straße zurzeit noch Nebengebäude ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung, der Eigentümer plant aber auch hier eine Wohnnutzung.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes stehen einige große Obstbäume sowie ein Laubbaum, die erhalten werden sollen und entsprechend im Bebauungsplan auch als „zu erhalten“ definiert sind. An der südöstlichen Plangeietsgrenze wird (auf einer Länge von etwa 35 m) eine zehn Meter breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, durch die die Bauflächen in südliche Richtung in die freie Landschaft eingebunden werden.

Bei den nördlichen Bauflächen erfolgt die Einbindung in die freie Landschaft nach Osten über eine neu anzulegende Obstbaumwiese. Im Norden und Westen schließt sich vorhandene Wohnbebauung an die neuen Bauflächen an, hier ist keine besondere Einbindung in die Landschaft erforderlich.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sollen zusätzlich entlang der Erschließungsstraße „Vor Hahlen“ insgesamt je ein Laubbaum II. Ordnung pro Grundstück angepflanzt werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die angestrebte Wohnnutzung im Plangebiet.



5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind alle nach § 4 Absatz 2 der BauNVO definierten Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Absatz 3: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unter „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ sind dabei in erster Linie Büroräume für Versicherungen oder vergleichbare Dienstleistungen oder beispielsweise kleinere Therapie-, Massage-, Kosmetikstudios und ähnliches zu verstehen. Andere auch als „nicht störende“ Gewerbebetriebe geltende oder auch größere Dienstleistungen sind dagegen nicht zulässig. Die Verträglichkeit mit der im Vordergrund stehenden Funktion „Wohnen“ ist zu gewährleisten. Daher sind die o.g. Betriebe auch nur ausnahmsweise zulässig, sodass die Ortsgemeinde Rommersheim bei entsprechendem Bauantrag entscheiden kann und soll, ob die geplante Nutzung im Gebiet gewollt ist. Wichtig dabei ist, dass die „Ruhe“ des Wohngebietes nicht deutlich beeinträchtigt wird, kein erhöhtes Aufkommen von Fahrbewegungen im Wohngebiet durch Kundenverkehr entsteht oder regelmäßige Warenanlieferungen mit größeren LKW erfolgen.

Alle übrigen Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhen bestimmt.

Die Wand- bzw. Gesamthöhen begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus den vorgesehenen Grundstücksgrößen und der vorhandenen Geländesituation im Gebiet.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt, die maximalen sichtbaren Wandhöhen dürfen 6,00 m nicht überschreiten, die maximal zulässige Gesamthöhe darf 12,00 m betragen. Die angegebenen maximalen Höhen werden jeweils auf die angrenzende Erschließungsstraße bezogen. Dabei sind sowohl die Grundflächenzahl wie auch die Höhenbegrenzungen an die vorhandene Bebauung in diesem Siedlungsbereich angelehnt.

Für die südlich (unterhalb) der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke gilt zusätzlich: Die Höhenlage des Erdgeschosses (*OKFFB EG*) darf max. 0,40 m über der Erschließungsstraße oder max. 1,50 m tiefer liegen.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften definiert. Neben Dachform und Dachneigung werden hier Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen (Fassade, Dacheindeckung, Werbeanlagen) sowie für die Gestaltung der Außenanlagen.

Diese Gestaltungsvorschriften sind nicht nur für die Einbindung in die Landschaft erforderlich, sondern auch für eine positive Gestaltung und Harmonie des Wohngebietes am Ortsrand insgesamt wichtig.

Die Ortsgemeinde Rommersheim bemüht sich seit vielen Jahren erfolgreich um ein eifeltypisches Ortsbild. Vor allem im alten Ortskern entlang der Hauptstraße sind heute schon viele ältere Gebäude vorbildlich saniert worden und prägen Rommersheim sehr positiv. Dieses harmonische Ortsbild sollte daher auch bei neu hinzukommenden Wohngebäuden am Ortsrand fortgeführt werden. Über die Festsetzungen hinaus sollte sich jeder Bauwillige bei der Planung eines Wohngebäudes, das sich harmonisch in die Ortslage einfügen soll, an folgenden Kriterien orientieren:

- klar begrenzte Gebäudekuben
- geneigte Dachflächen
- keinen Dachüberstand
- stehende Gauben
- verputzte Fassaden
- stehende Fensterformate
- wenige unterschiedliche, heimische Materialien

Bei der Berücksichtigung dieser Merkmale geht es aber nicht um das Kopieren oder Nachbauen traditioneller Haustypen, vielmehr ist hier die Umsetzung der regionaltypischen Elemente in zeitgemäße Bauten gefragt (vgl. auch Informationen der „Initiative Baukultur Eifel“ des Eifelkreises Bitburg-Prüm unter www.eifel-baukultur.de).

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Vor Hahlen“ erschlossen, die im Bereich der neuen Bauflächen in einen Wirtschaftsweg übergeht. Im Zuge der Bebauungsplanung und damit erforderlichen Entwässerung der neuen Bauflächen soll die Straße bis zum Ende des Plangebietes als Wohnstraße mit einseitigem Gehweg ausgebaut werden.

5.5 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für die in das Baugebiet einbezogenen Grundstücke sowie für die Erschließungsstraße werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die in den Maßnahmen A1 bis A4 definiert sind.

Für die Fläche A1 zur Anpflanzung von Laubgehölzen als Baumhecke am südlichen Rand des Plangebietes wird ein entsprechender Pflanzkatalog heimischer Gehölze angegeben. Die Maßnahme A2 legt die Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung im Straßenraum der Erschließungsstraße fest, die Fläche A3 ist zur Entwicklung von Streuobst vorgesehen. Die Festsetzungen für die Flächen A4 beziehen sich auf die Rückhaltung des Oberflächenwassers.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) sowie die vorgesehene Oberflächenentwässerung im Entwässerungskonzept (Anlage zum Bebauungsplan) näher erläutert.

6. Umsetzung

6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich heute teilweise im Besitz der Ortsgemeinde Rommersheim (Flurstücke 27, 30/13 und 30/16) und teilweise in Privatbesitz (Flurstücke 30/6, 30/14, 30,15, 32/3 und 32/4). Die Privateigentümer möchten ihre Flächen entweder selbst nutzen oder entsprechend als Bauflächen veräußern. Im Zuge des Flächenerwerbs durch die Ortsgemeinde ist bereits eine Neuparzellierung erfolgt, eine weitere Bodenordnung ist nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes ist insgesamt durch Anschluss an die örtlichen Versorgungsnetze (Wasserleitung, Strom- und Telefonnetz, Erdgas) gewährleistet. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss des Gebietes an den bestehenden Kanal der Straße „Vor Hahlen“ erfolgen.

Der Abfluss des entstehenden Oberflächenwassers der nördlich der Straße gelegenen Bauflächen sowie der Straßenflächen soll über den Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Vor Hahlen“ erfolgen. Für die südlich der Straße gelegenen Bauflächen sind für die Versickerung des Oberflächenwassers Mulden innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen (Flächen A4 innerhalb der Fläche A1) vorgesehen (vgl. Entwässerungskonzept).

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6.3 Abwägung

In der Sitzung vom 23.03.2015 wurde dem Ortsgemeinderat Rommersheim die Bebauungsplanung für den Bereich „Vor Hahlen“ vorgestellt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie zu Grünflächen und zur Entwässerung des Plangebietes wurden vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Am 13.10.2015 hat der Ortsgemeinderat über die Stellungnahmen aus den Bebauungsplanverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB beraten. Die Planunterlagen wurden unter Berücksichtigung der eingearbeiteten Änderungen als endgültiger Planentwurf anerkannt. Die Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB wurde beschlossen.

In der Sitzung vom 15.03.2016 hat der Ortsgemeinderat über die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB beraten. Gleichzeitig wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

6.4 Flächenbilanzierung

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	6.312 m ²
Verkehrsflächen	1.185 m ²
öffentliche Grünflächen	2.203 m ²
<u>private Grünflächen</u>	<u>646 m²</u>
Summe aller Flächen im Geltungsbereich	10.346 m²

6.5 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom März 2015 verwendet.

6.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planunterlage) sowie die städtebauliche Begründung mit Umweltbericht.

Das Entwässerungskonzept ist Anlage zum Bebauungsplan.

Bebauungsplan „Vor Hahlen“ der Ortsgemeinde Rommersheim

Rommersheim, den _____

Ortsbürgermeister _____

Helmut Nober