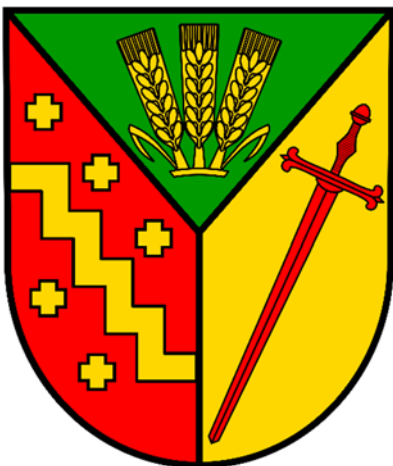


# 2022

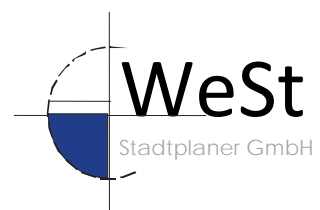
## Bebauungsplan ‚Ortslage‘ 3. Änderung Ortsgemeinde Gillenbeuren



Begründung

Vorentwurf

April 2022



Inhalt:

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>5</b>
4.1	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
4.2	<b>URSPRUNGSPLAN</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</b>	<b>8</b>
5.1	<b>UMWELTVORGABEN</b>	<b>8</b>
5.2	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>8</b>
5.3	<b>ARTEN UND BIOTOPE</b>	<b>9</b>
5.4	<b>LANDSCHAFTSBILD</b>	<b>9</b>
5.5	<b>WASSER</b>	<b>9</b>
5.6	<b>BODEN</b>	<b>9</b>
5.7	<b>KLIMA</b>	<b>9</b>
5.8	<b>VORBELASTUNGEN</b>	<b>9</b>
5.9	<b>LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN - ÜBERNAHME BZW. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN</b>	<b>10</b>
5.10	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN / MASSNAHMEN AUSSERHALB DES NATURSCHUTZES</b>	<b>11</b>
5.11	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>11</b>
5.12	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>12</b>
5.13	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>12</b>
6.1	<b>NUTZUNG/VERKEHR</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
8.1	<b>DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>13</b>
8.2	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>13</b>
8.3	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>15</b>
8.4	<b>BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN</b>	<b>15</b>

<b>8.5</b>	<b>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN</b>	<b>16</b>
<b>8.6</b>	<b>FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)</b>	<b>16</b>
<b>8.7</b>	<b>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN DER BAUGRUNDSTÜCKE</b>	<b>16</b>
<b>8.8</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>17</b>
<b>8.9</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>17</b>
<b>8.10</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEM INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>
<b>9.1</b>	<b>WASSERVERSORGUNG</b>	<b>17</b>
<b>9.2</b>	<b>ABWASSER</b>	<b>17</b>
<b>9.3</b>	<b>STROMVERSORGUNG</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b>	<b>18</b>
<b>11.1</b>	<b>LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER</b>	<b>18</b>
<b>11.2</b>	<b>STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD</b>	<b>18</b>

---

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

In der Ortsgemeinde Gillenbeuren sind aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplans „Ortslug“ Bauvorhaben nach dem seit 1983 rechtswirksamen Plan zu beurteilen.

Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Bauvorhaben basieren auf dem Bundesbaugesetz vom 06.07.1979.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung, mit Ausnahme des nördlichen Teilbereiches der Ortslug, sämtliche Bauflächen als Dorfgebiet fest. Dies war den seinerzeitig ansässigen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben und Nebenerwerbern geschuldet. Eine kleinteilige, an den Bestand angepasste, Gliederung der Art der baulichen Nutzung sah der Bebauungsplan nicht vor.

Darüber hinaus enthält der Plan einen engen gestalterischen Rahmen, in dem er z.B. die Dachgestaltung und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festsetzt.

Nunmehr sind mehrere Bauherrn an die Ortsgemeinde herangetreten, um verschiedene Baugesuche zu verwirklichen. Diese stimmen aufgrund der Festsetzungen in Bezug auf die Baugrenzen und sonstigen Belange nicht mit dem Bebauungsplan überein. Um diese Vorhaben realisieren zu können soll u.a. der Bebauungsplan insgesamt geändert werden.

Durch die Verlagerung und die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebsstellen haben sich große Teile der Ortslug von einem Dorfgebiet hin zu Allgemeinen Wohngebieten bzw. dörflichen Wohngebieten entwickelt.

Der Gemeinderat hat sich bereits intensiv mit den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans beschäftigt und hat für den Geltungsbereich „Ortslug“ das Planerfordernis festgestellt. Man war der Auffassung, dass die Art der baulichen Nutzung für die verschiedenen Teilbereiche der Ortslug zu prüfen ist und die Festsetzungen insgesamt an die heutigen Erfordernisse anzupassen sind.

Neben der Anpassung des Bebauungsplans an die tatsächlichen Nutzungen, war der Gemeinderat auch der Auffassung, dass man sich modernen Bauformen (z.B. Flachdächer) nicht verschließen sollte.

Die Neufassung des Bebauungsplans soll aber vor allem dem heutigen städtebaulichen Charakter Rechnung tragen und deshalb neben den Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Anlagen insbesondere Regelungen zu der Zahl der Wohneinheiten und der erforderlichen Stellplätze enthalten.

Aus den genannten Gründen beschließt die Gemeinde vertreten durch Herrn Bürgermeister Steimers die Änderung des Bebauungsplans.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaubau- und Mischbauflächen dargestellt.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Herr Bürgermeister Steimers hat in der Sitzung am \_\_. \_\_. 2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Ortslage“ in Vertretung des Gemeinderates zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

---

## 3 LAGE IM RAUM

---

Das Plangebiet überplant fast die gesamte Ortsgemeinde.

Lediglich im Nordwesten und im Südosten sind kleinere Teilbereiche durch eigenständige Bebauungspläne überplant.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

---

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---

### 4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Änderungsbereich Wohnbau- und Mischbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird nur teilweise entsprochen. Der Flächennutzungsplan ist in der laufenden Fortschreibung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

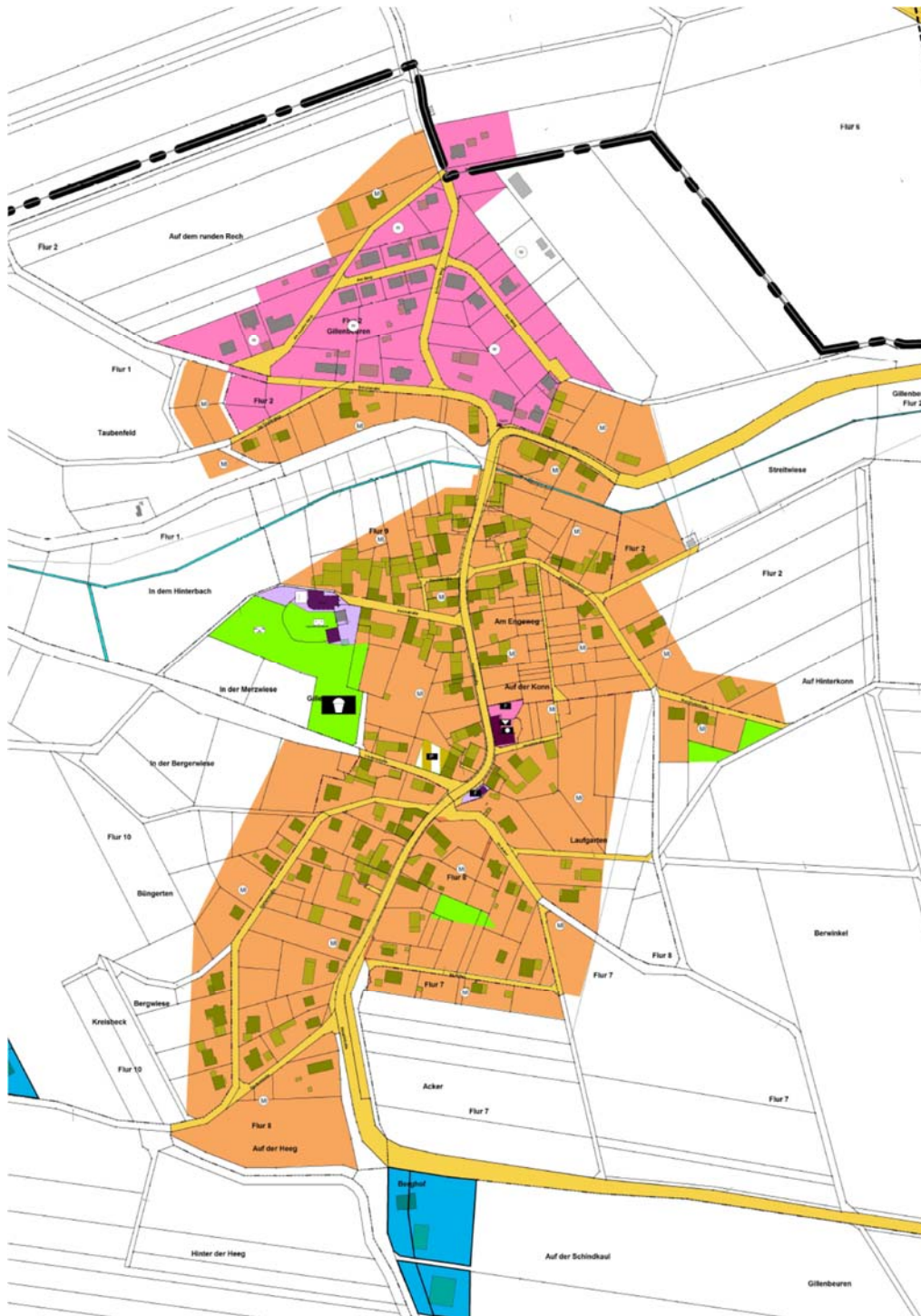


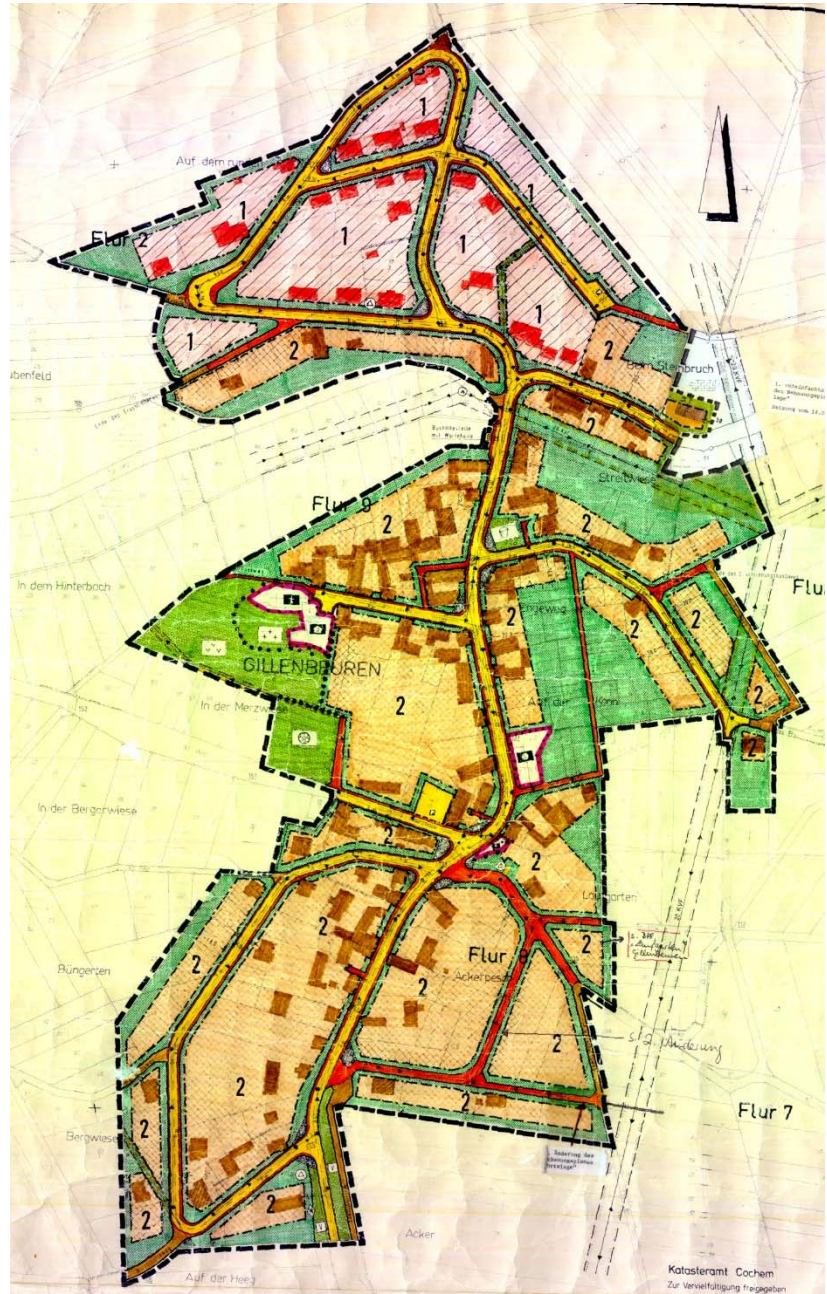
Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, VG Ulmen



## 4.2 URSPRUNGSPLAN

Der Ursprungsplan „Ortslage“ ist in der Abbildung dargestellt. Es wird deutlich, dass die Planzeichnung nur schwierig mit dem aktuellen Kataster überlagert werden kann. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen festgesetzt.

Abbildung 2: Ursprungsplan, OG Gillenbeuren



---

## 5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

---

### 5.1 UMWELTVORGABEN

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei beiden Teilgebieten insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS 2022)

Gemäß im September 2021 erfolgter Ortsbegehung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Biotoptypen-Pauschalschutz (Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG) betroffen.

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS 2022).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der Planung vernetzter Biotopsysteme sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

Altlasten / Bodenbelastungen werden örtlich nicht vermutet.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ([www.geoportal-wasser.rlp](http://www.geoportal-wasser.rlp); Abfrage: April 2022).

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung nicht betroffen (LANIS 2022).

Fachbeiträge Naturschutz wurden zum Stammpilan nicht erstellt.

### 5.2 NATUR UND LANDSCHAFT

Im September 2021 wurden örtliche naturschutzfachliche Begehungen des Plangebietes mit Luftbildinterpretation zur überschlägigen Bestandsaufnahme sowie Analyse von Natur und Landschaft durchgeführt.

Durch die Planänderung ergibt sich keine über den Stammpilan hinausgehender Eingriffstatbestand. Die zu erwartenden faktischen Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits durch den Stammpilan als zulässig einzustufen und damit unerheblich für eine vertiefende Betrachtung.



### **5.3    ARTEN UND BIOTOPE**

Der Planungsraum ist durch eine Wohnnutzung bzw. Mischnutzung mit erheblicher Versiegelung und Verdichtung, in Form von Erschließungsstraßen, Gebäude mit Ziergärten mit heimischen, als auch mit nicht einheimischen Arten sowie durch Plätze / Höfe geprägt.

Die Schutzwürdigkeit der Arten und Biotope ist vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsentwicklung als gering einzustufen; dennoch sind vorhandene Strukturen zu erhalten und zu entwickeln. Hier wird insbesondere auf das Kirchenumfeld und den Friedhof mit den vorhandenen Grünstrukturen hingewiesen.

Diese Bereiche werden als Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

### **5.4    LANDSCHAFTSBILD**

Das Plangebiet umfasst fast die gesamte Ortslage mit den zahlreichen Gebäuden und Straßen. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehende Bebauung im Plangebiet, ist von einer geringen Schutzbedürftigkeit auszugehen, wobei aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten auf die Erhaltung der Durchgrünung, bzw. die Entwicklung und Erhaltung der vorhandenen randlichen Eingrünung zu achten ist.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist somit vor dem Hintergrund des Status quo als gering zu bewerten.

### **5.5    WASSER**

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Aufgrund der bestehenden Bebauung können zukünftige erhebliche Beeinträchtigungen nicht abgeleitet werden. Die Schutzbedürftigkeit des Wassers ist wegen bestehender Beeinträchtigungen (Versiegelung/Verdichtung) als geringwertig einzustufen.

### **5.6    BODEN**

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet und der damit einhergehenden Vorbelastung, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Bebauungsplan-Neufassung und der damit bestehenden Möglichkeit der Bebauung auszugehen. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist aus dem o.A. Status quo als gering einzustufen.

### **5.7    KLIMA**

Das Plangebiet ist durch erhebliche Versiegelung und Verdichtung geprägt. Dadurch kann es insbesondere bei sommerlichen Temperaturen zu der Bildung von flächenhaften Wärmeinseln kommen, die durch eine innere Durchgrünung miniert werden kann. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima, ist aufgrund der zu fassenden Satzung nicht abzuleiten, da die verbliebenen möglichen Neubauten auf wenige Baulücken beschränkt sind. Die Schutzwürdigkeit des Klimas ist als gering einzustufen.

### **5.8    VORBELASTUNGEN**

Im Planungsraum und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

### **Landschaftsbild /Erholungseignung**

- Flächendeckende Wohn- und Nebengebäude mit Höfen und Plätzen
- Innere und randliche Erschließung

### **Arten- und Biotoppotential**

- Flächendeckende Wohn- und Nebengebäude mit Höfen und Plätzen
- Innere und randliche Erschließung
- Freiflächen mit anthropogener Nutzung

### **Boden**

- Verdichtung und Versiegelung durch Straßen, Wohn- und Nebengebäude sowie durch Plätze und Höfe

### **Wasserhaushalt**

- Veränderung des Bodenporenvolumens infolge Verdichtung und Versiegelung

### **Lokalklima**

- Bildung von Wärmeinseln aufgrund erheblicher Versiegelung

## **5.9 LANDESPFLERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN - ÜBERNAHME BZW. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN**

Folgende Zielvorstellungen bezüglich vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft sind örtlich planungsrelevant. In Teilen wird durch die Planung und städtebauliche Entwicklung begründet davon abgewichen:

- Erhalt derzeitiger Durchgrünung (heimische Gehölze)

Die vorhandenen Grünstrukturen / innere Durchgrünung sind zu erhalten.

- Erhalt / Sicherung von Freiflächenanteilen

Freiflächenanteile bleiben durch die Festsetzungen der Baugrenzen sowie der Einschränkung durch die Grundflächenzahl und die Pflanzbindungen erhalten.

- Eingrenzung künftiger Bodenversiegelung  
(Grundflächenzahl / Baugrenzen / Offene Bauweise)

Auch hier gelten die Einschränkung der Grundflächenzahl und die Beschränkung durch Baugrenzen als Möglichkeit zur Eingrenzung der Bodenversiegelung, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Entwicklung des Wohnumfeldes.

Es kann festgehalten werden, dass der Planungsraum nach Inaugenscheinnahme als temporäres Nahrungs- und Rückzugshabitat genutzt wird. Zudem wird nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Strukturen ggf. als Brutstätte dienen, wie z.B. die Baum- und Strauchhecke im Bereich der öffentlichen Grünfläche Kirchemfeld.

Der Planungsraum stellt zum jetzigen Zeitpunkt - insbesondere wegen der Vorbelastungen - keine Fläche dar, die durch die Bebauungsplan-Neufassung gegenüber dem Status Quo zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten führen wird, da das

Plangebiet bis auf wenige Baulücken bereits bebaut und somit von Lärm und Bewegungsunruhe geprägt ist.

Im Rahmen der zukünftigen Baulückenschließung oder im Rahmen der Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der (nicht) überbaubaren Grundstücksfläche, ist zeitgemäß – entsprechend des Vorhandenseins essentieller Habitatstrukturen zur Brut- und/oder Fortpflanzung – ggf. eine artenschutzrechtliche Betrachtung des konkret zu bebauenden Grundstücks vorzunehmen, um zu vermeiden, dass eine erhebliche und nachhaltige Schädigung oder Zerstörung der Population faunistischer Arten eintritt.

Der Planungsraum weist von seiner Struktur keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Es bestehen weiterhin, aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

Aus landschaftsplanerischer Sicht führt eine Bebauung auf der Grundlage der hier zugrunde liegenden Neufassung des Bebauungsplans „Ortslage“ in der Gemeinde Gillenbeuren zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten. Daher steht der Bebauung auf der Grundlage der Neufassung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP), gemäß § 44 BNatSchG, ist nicht erforderlich. Im Rahmen von konkreten Bauanträgen ist ggf. eine konkrete artenschutzrechtliche Einschätzung durchzuführen, sofern essentielle Habitatstrukturen planungsrelevanter Arten vom konkreten Bauvorhaben betroffen sein können.

## **5.10 UMWELTAUSWIRKUNGEN / MASSNAHMEN AUSSERHALB DES NATURSCHUTZES**

Planungsrelevante Immissionsschutzbelange sind nicht berührt.

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet.

Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand ausgeschlossen.

## **5.11 IMMISSIONSSCHUTZ**

Durch die Festsetzung der Gebietsart entsprechend dem Bestand werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

## 5.12 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Kulturdenkmäler bekannt und entsprechend im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt:

Pietà Hauptstraße, Ecke Lindenstraße  
Wegekreuz , Kirchstraße, vor Nr. 2  
Wohnhaus, Kirchstraße 3  
Pfarrhaus Kirchstraße 7  
Katholische Pfarrkirche St. Martin Kirchstraße 11

Durch die Planung werden die Denkmäler nicht über die Festsetzungen des Stammpplanes hinaus beeinflusst.

## 5.13 ZUSAMMENFASSUNG

Unüberwindbare planungsrechtliche erhebliche bauleitplanerische Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind derzeit nicht zu erwarten, insbesondere da keine maßgeblichen Schutzgebiete und –objekte betroffen sind, voraussichtlich keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind, Maßnahmen zur Bewahrung der Durchgrünung sowie Eingrenzung der Bodenversiegelung getroffen werden, als auch keine Immissionschutzkonflikte prognostiziert werden.

---

## 6 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

### 6.1 NUTZUNG/VERKEHR

Die Ortslage ist durch ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstellen mit den dazugehörigen Wohngebäuden und freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Freibereichen geprägt. Die Zahl der Vollgeschosse liegt überwiegend bei zwei Vollgeschossen. Die Gebäude weisen überwiegend Satteldächer oder sonstige geneigte Dächer auf. Vereinzelt Nebengebäude und Garagen weisen Flachdächer auf. Die Formensprache der Gebäude wurde im Laufe der Zeit verändert und weist auch moderne Bauformen in Form von Stadthäusern mit Walmdächern auf.

---

## 7 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

---

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Erhaltung des ortsbildprägenden Charakters unter Berücksichtigung des Wandels in der Landwirtschaft mit großen Freibereichen/Grüninseln,
- Digitalisierung der Planzeichnung mit aktuellem Kataster zur Klarstellung bei Baugesuchen,
- Regelung der Zahl der Wohneinheiten, der Gebäudehöhe und sonstiger Festsetzungen, um eine Weiterentwicklung der Ortslage unter den heutigen Anforderungen an moderne Bauformen und sonstigen Entwicklungen zu gewährleisten.

---

## **8 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **8.1 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **8.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Anlehnung an den Bestand in drei Teilbereiche gegliedert.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich I ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Die unzulässigen Nutzungsarten sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Teilbereiches.

Im Teilbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Dorfgebiet umfasst den Ortskern, wo noch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind und teilweise im Nebenerwerb genutzt werden.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,



2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Auch hier gilt, dass die unzulässigen Nutzungsarten aufgrund ihres Flächenbedarfs und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Teilbereiches sind.

Im Teilbereich III des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Hier zeigt sich besonders der Wandel in der Landwirtschaft. Die Gemeinde möchte diesem Rechnung tragen und setzt deshalb für diese Bereich dörfliche Wohngebiete fest.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Der Nutzungskatalog wurde wie folgt definiert:

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Auch hier gilt, dass die unzulässigen Nutzungsarten aufgrund ihres Flächenbedarfs und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Teilbereiches sind.

### 8.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### **Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wurde aus dem Stammpilan übernommen. Die Geschossflächenzahl orientiert sich ebenfalls am Stammpilan und wird auf 0,8 festgesetzt.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit ausreichendem Grünanteil gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Im allgemeinen Plangebiet darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von **11,0 m** nicht überschreiten. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der höchsten angrenzenden natürlichen Geländelinie gemessen in der Mitte der Gebäudefassade.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 2,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,5 m erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

### 8.4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welches für die Gemeinde untypisch ist. Der Gebäudebestand ist bereits entsprechend geprägt.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar.

Insgesamt bedeuten die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, dass die Bestandsbebauung und geplante An- und Umbauten, sich an den Bestand anlehnen und in die Umgebungsbebauung einfügen.

### **8.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN**

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und die Nachweispflicht von Stellplätzen in Abhängigkeit zu der Zahl der Wohneinheiten soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert. Pro Wohneinheit sind deshalb zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Bestand zeigt, dass hier vielfach Garagen und sonstige Nebenanlagen weit hinter der festgesetzten Bautiefe des Ursprungsplanes errichtet wurden.

### **8.6 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)**

Im Bebauungsplan sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Hierbei handelt es sich unter anderem um das Kirchengrundstück und das Gemeindehaus.

### **8.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN DER BAUGRUNDSTÜCKE**

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von drei Wohnungen in Wohngebäuden strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 650 und 1.000 m<sup>2</sup> soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen. Eine maßvolle Verdichtung durch An- und Umbauten ist städtebaulich durchaus sinnvoll, aber ein deutlich höheres Maß an Verdichtung würde für das Plangebiet und die dort bestehende Erschließung nicht verträglich sein.

## **8.8 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Verkehrsflächen wurden in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

## **8.9 GRÜNFLÄCHEN**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen, wie der Friedhof und das Kirchenumfeld festgesetzt.

### **Hinweis:**

Eine räumlich eingegrenzte artenschutzrechtliche Vorprüfung sollte ggf. bei Bedarf auf der Baugenehmigungsebene erfolgen. Auf diese Weise kann eine aktuelle Eignung der Biotopstruktur des Siedlungsraums als Brut- bzw. Fortpflanzungsstätte oder aber als essentielles Tages-, Sommer- oder als Winterquartier sowie als Wochenstube für gebäude- und oder baumbewohnende Arten artenschutzrechtlich ausreichend geprüft werden (§ 24 (3) LNatSchG).

## **8.10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen wurden auf die Dacheindeckung beschränkt. Dies gewährleistet, dass Neubauten und geplante An- und Umbauten sich in die Umgebungsbebauung integrieren.

---

# **9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

## **9.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

## **9.2 ABWASSER**

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das örtliche Netz vollzogen.

## **9.3 STROMVERSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist sichergestellt.

---

# **10 BODENORDNUNG**

---

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

---

## 11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

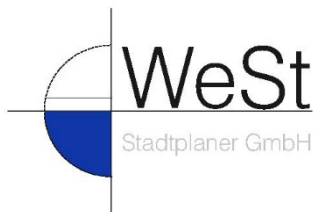
### 11.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, TRIER

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes.

### 11.2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz umgehend zu informieren.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Gillenbeuren durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ulmen, April 2022

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates vertreten durch Herrn Bürgermeister Steimers sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ortsgemeinde Gillenbeuren  
Gillenbeuren, den \_\_\_\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Alfred Steimers