

<b>Begründung zum Bebauungsplan “Niederflur I, 2. Änderung”</b>		Seite 1
		April 2008
<b>Ortsgemeinde:</b>	Kettig	<b>Gemarkung:</b> Kettig
<b>Verbandsgemeinde:</b>	Weißenthurm	<b>Fluren:</b> 18, 19

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**
  - 1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze**
    - 1.1.1 Planungsanlass, Planungerfordernis
    - 1.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze
    - 1.1.3 Planungs- und Standortalternativen
    - 1.1.4 Änderung der Verfahrensrechtsgrundlage (neuer § 13a BauGB)
  - 1.2 Übergeordnete Fachplanungen**
    - 1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
    - 1.2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
    - 1.2.3 Straßenplanungen, klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes
    - 1.2.4 Entwässerungsvorgaben außerhalb des Plangebietes; Kläranlagenbau
    - 1.2.5 Sonstige Vorgaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes
    - 1.2.6 Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, Brandschutz
    - 1.2.7 Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze/ Denkmalpflege
  - 1.3 Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandsanalyse**
    - 1.3.1 Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
    - 1.3.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
    - 1.3.3 Integration des Plangebietes in die Ortsgestaltung
    - 1.3.4 Topographie und Baubestand im Plangebiet; Geologie
    - 1.3.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet
  - 1.4 Darlegung der Planinhalte und Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)**
    - 1.4.1 Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet
    - 1.4.2 Besondere Begründung zu dem geplanten Verkehrskonzept im Baugebiet
    - 1.4.3 Besondere Darlegungen zu den vorgenommenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen
    - 1.4.4 Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Freizeiteinrichtungen im Baugebiet
    - 1.4.5 Belange des Immissionsschutzes
    - 1.4.6 Integration der Landschaftsplanung in den Bebauungsplan
      - 1.4.6.1 Grundzüge der landschaftsplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplan
      - 1.4.6.2 Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landschaftsplanerischen Zielkonzept
      - 1.4.6.3 Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes

<b>Begründung zum Bebauungsplan “Niederflur I, 2. Änderung”</b>	Seite 2
	April 2008

- 1.5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**
  - 1.5.1 Flächenbilanz
  - 1.5.2 Kostenschätzung
  - 1.5.3 Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung, Formelle Umlegung nach § 45 BauGB
  
- 2. Umweltbericht**
  - entfallen -
  
- 3. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**
  - entfallen -

**Anhang**   ▪  Landschaftsplanerischer Beitrag (August 2006)

**Stand: Satzungsexemplar, April 2008**

**1**

**Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**

**1.1**

**Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze**

**1.1.1**

**Planungsanlass, Planungserfordernis**

Der Rat der Ortsgemeinde Kettig hat in seiner Sitzung vom 29.05.2006 den Änderungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zur 2. Änderung des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes “Niederflur I“ gefasst.

Anlass sind die Überlegungen der Ortsgemeinde, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Niederflur I“ zur Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses bzw. einer Mehrzweckhalle vorgehaltene Gemeinbedarfsfläche nebst zugeordnetem Freiflächenareal einer Wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Die ursprünglich im Baugebiet „Niederflur I“ geplante Mehrzweckhalle konnte zwischenzeitlich an anderer Stelle in der Ortsgemeinde realisiert werden, so dass die hierfür vorgehaltenen Flächen für weitere städtebauliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan vor dem Hintergrund der geplanten Mehrzweckhallennutzung auch passive Schallschutzmaßnahmen an den benachbarten Wohngebäuden vorsah, können diese nunmehr entfallen.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung sind daher auch diese heute fast vollständig bebauten Bereiche enthalten, um die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen aufzuheben. Darüber hinaus sollen sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung lediglich planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden hier im Wesentlichen unverändert beibehalten.

**1.1.2**

**Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze**

Ziel der vorliegenden Änderungsplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauland in der zentralen Ortslage zu schaffen.

Nach den Vorstellungen der Gemeinde soll dieses Wohnbauland insbesondere Familien zur Errichtung von Eigenheimen zur Verfügung gestellt werden.

Zu diesem Zweck soll im Zuge der BP-Änderung für das zur Diskussion stehende Areal den Planungsgrundsätzen des „verdichteten, flächensparenden Bauweise“ Rechnung getragen werden, indem sowohl die Erschließung als auch die Maßgaben zum Maß der baulichen Nutzung die Entwicklung einer kleinteiligen Bebauung in der zentralen Ortslage ermöglicht.

**1.1.3  
Planungs- und Standort-  
alternativen**

Da mit der vorliegenden Bauleitplanung eine zusammenhängende, teilweise erschlossene Fläche in Innerortslage und mit bestehendem Wohnumfeld entsprechend ihrer Vorprägung städtebaulich entwickelt werden soll, bestehen projektbezogen innerhalb der Ortslage Kettig - auch mit Blick auf die Flächenverfügbarkeit - keinerlei Standortalternativen.

Im Vorfeld der Planung waren seitens des Ortsgemeinderates verschiedene Erschließungsalternativen geprüft worden. Das dem Bebauungsplanentwurf nunmehr zugrunde liegende Erschließungskonzept war aus Gründen der Erschließungswirtschaftlichkeit und wegen der Möglichkeit, die späteren Baugrundstücke für die angestrebte verdichteten Bauweise kleinteilig und flexibel zuschneiden zu können, ausgewählt worden. Es stellt insofern eine mit den örtlichen Rahmenbedingungen und konkurrierenden Nutzungsansprüchen abgestimmte Alternative dar.

**1.1.4  
Änderung der Verfahrens-  
rechtsgrundlage  
(neuer § 13a BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde am 29.05.2006 gefasst. Das Verfahren wurde gemäß den damals geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) eingeleitet.

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 bestehen für die Gemeinden planungsrechtliche Möglichkeiten zur Vereinfachung und Beschleunigung von bestimmten Bebauungsplänen (Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB).

Diese sind z.B. Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Gemäß § 233 BauGB können Verfahrensschritte, die noch nicht begonnen worden sind (hier: Planoffenlage) nach den neuen Rechtsvorschriften fortgeführt werden.

Da es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen durch behutsame Nachverdichtung des Siedlungskörpers, bzw. durch die Erschließung von Freiflächen im Innenbereich handelt, konnte für das **weitere** Aufstellungsverfahren das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm.

Diese Voraussetzung wird durch den Bebauungsplan „Niederflur I, 2. Änderung“ erfüllt. Im vorliegenden Aufstellungsverfahren ist die städtebauliche Entwicklung eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von rd. 9.050 qm zulässig.

Durch die Entwicklung von Bauland für eine wohnbauliche Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) ist ferner nicht zu unterstellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Ferner werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete durch den Bebauungsplan berührt.

Somit waren sämtliche, in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens als erfüllt zu betrachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Es bedarf keiner gesonderten Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsaufstellung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (= kein Ausgleich erforderlich).

Die Durchführung einer Umweltprüfung - und deren Dokumentation in einem Umweltbericht - ist nicht erforderlich.

## 1.2

### **Vorgaben für die Planung**

Übergeordnete Fachplanungen und sonstige Vorgaben aus überörtlicher Raumordnungsplanung

**1.2.1**  
**Regionaler**  
**Raumordnungsplan**  
**Mittelrhein-Westerwald**

**Textteil:**

Die Ortsgemeinde Kettig liegt im Strukturraumtyp 1 (hoch verdichteter Raum) und ist den Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm zugeordnet.

Besondere Funktion: Gewerbe

**Planteil Gesamtkarte:**

- Siedlungsfläche für Wohnen
- innerörtliche Fläche für die Landwirtschaft

**1.2.2**  
**Flächennutzungsplan der**  
**Verbandsgemeinde**  
**Weißenthurm**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind die bisher noch nicht bebauten, zusammenhängenden Bereiche des Bebauungsplanes als „Flächen für Gemeinbedarf“ inkl. kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage“ dargestellt.

Gemäß § 13 a (2) Pkt. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

**1.2.3**  
**Straßenplanungen**  
**klassifizierter Straßen,**  
**Gemeindestraßennetz**  
**außerhalb des Plangebietes**

Straßenplanungen klassifizierter Straßen im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen zurzeit nicht. Auch seitens der Ortsgemeinde werden zurzeit keine Planungen für das umliegende Gemeindestraßennetz betrieben.

Das Plangebiet selbst wird von der bestehenden Straße „Wiesenberg“ aus fahrtechnisch erschlossen werden.

Daneben bieten sich mehrere Möglichkeiten zur Anbindung des Plangebietes an das bestehende Fußwegenetz.

**1.2.4  
Entwässerungsvorgaben  
außerhalb des Plangebie-  
tes; Kläranlagenbau**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt nach dem Entwässerungskonzept des zuständigen Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Baugrunduntersuchung steht unter einer 30 cm starken Oberbodenschicht vulkanischer Boden (Schluff, sandig, kiesig) an. Nach Angaben des Bodengutachtens sind die angetroffenen Böden aufgrund der Feinteilgehalte für eine Versickerung nicht geeignet.

Das Niederschlagswasser kann aber in den nahe gelegenen Kettiger Bach eingeleitet werden.

Es ist daher eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Der Schmutzwasserkanal ist an den vorhandenen Mischwasserkanal im Wiesenweg anzuschließen.

Der Regenwasserkanal wird an den Kettiger Bach angeschlossen werden. Hierfür ist der Bau eines Verbindungskanals im Wiesenweg erforderlich. In diesem Zusammenhang wird die Mischwasserkanalisation im Wiesenweg in eine Trennkanalisation umgeändert.

Der Schmutzwasserkanal soll im Durchmesser DN 250 ausgeführt werden. Das Gefälle beträgt zwischen 5,5 ‰ und 13,9 ‰. Die Tiefenlage beträgt mindestens 1,81 m, aufgrund der vorgesehenen Straßenführung wird eine Mindestdiefe von 2,50 m unter Straßenoberkante erreicht.

Der Regenwasserkanal soll im Durchmesser DN 300 - 500 ausgeführt werden. Das Gefälle beträgt zwischen 1,9 ‰ und 3,0 ‰. Ein stärkeres Gefälle wäre aufgrund der Tiefenlage des bestehenden Vorfluters nur bei einer massiven Erhöhung der Straße im Baugebiet möglich. Die Tiefenlage beträgt mindestens 0,49 m, aufgrund der vorgesehenen Straßenführung wird eine Mindestdiefe von 1,50 m unter Straßenoberkante erreicht.

**1.2.5  
Sonstige Vorgaben zur  
Ver- und Entsorgung des  
Plangebietes**

In den öffentlichen Verkehrsflächen der umliegenden Siedlungsbereiche „Weißenthurmer Straße“, „Wiesenweg“, „Brückenstraße“ und „Grabenstraße“ sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation vollständig vorhanden.

Es wird unterstellt, dass die Versorgung der neu geplanten Wohnbauflächen von hier aus durch eine entsprechende Erweiterung der jeweiligen Ortsnetze problemlos sichergestellt werden kann. Zur Trinkwasserversorgung ist eine entsprechende Erweiterung der vorhandenen Wasserverteileranlage erforderlich.

### 1.2.6

#### **Vorgaben aus Gewässer- schutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, Brandschutz**

Durch den Geltungsbereich der Änderungsplanung werden keine Gewässer, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete berührt

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen, (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gemäß DIN 14210.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 120 m angesehen.

### 1.2.7

#### **Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze/ Denkmalpflege**

Vorbelastungen durch Altablagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht bekannt.

Im Bereich des Planungsgebietes ist ein fränkisches Gräberfeld bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den anstehenden Erdarbeiten weitere archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist drei Wochen vorher der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz anzuzeigen.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von o.g. Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggfls. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Diese Vorgaben sind in die jeweiligen Bauausschreibungen und Baugenehmigungen zu übernehmen. Die Beteiligten werden hiermit gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflugesetz auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bezüglich archäologischer Funde hingewiesen.

### 1.3

#### Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandsanalyse

#### 1.3.1

##### Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300m um das Plangebiet

- Wohnbebauung
- landwirtschaftl. Betriebe
- handelsgewerbl. Betriebe
- gewerbliche Anlagen
- industrielle Anlagen

Im direkten Umfeld der Änderungsplanung befindet sich eine Bebauung aus Wohngebäuden, dörflich geprägter Mischnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung, die entweder auf der Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes „Niederflur I“ (von 1993) errichtet oder aber in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert wurde.

Der bestehende Bebauungsplan setzt hierfür entsprechend die Nutzungsarten „allgemeines Wohngebiet“, „Mischgebiet“ und „Dorfgebiet“ und fest.

#### 1.3.2

##### Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300m um das Plangebiet

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine gebietsrelevanten Emissionsanlagen.

Von den in der Nachbarschaft bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen gehen keine für die geplante Wohnnutzung relevanten Beeinträchtigungen aus. Die landwirtschaftlichen Nutzungen wurden inzwischen weitgehend aufgegeben oder werden lediglich im Nebenerwerb betrieben.

Es wird unterstellt, dass von dem vorhandenen Betrieb Hommer keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung ausgehen.

#### 1.3.3

##### Integration des Plangebietes in die Ortsgestaltung

überwiegende Gestaltwirkung der umliegenden Bebauung:

- Höhe der Bebauung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- Dichte der Bebauung

Durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weist die umgebenden Bebauung im wesentlichen folgende Gestaltungsmerkmale auf:

- Dachneigung zwischen 32°-48°
- Zahl der Vollgeschosse zwischen II-D und IV-D
- Wohngebietstypische GRZ von 0,4
- zulässige GFZ zwischen 0,7 und 1,2.

**1.3.4**  
**Topographie und Baubestand im Plangebiet;**  
**Geologie**

Bei den bestehenden Gebäuden im Baugebiet handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude sowie wohngebietstypische Nebengebäude. Der konkrete Bestand kann dem aktuellen Kataster, das der Planzeichnung zugrunde liegt, entnommen werden.

Das Plangebiet stellt sich aus topographischer Sicht als vollständig ebener Bereich dar.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen sind.

**1.3.5**  
**Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz oder im Eigentum der Ortsgemeinde.

**1.4**

**Darlegung der Planinhalte und Abwägung**  
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

**1.4.1**  
**Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet**

Das Baugebiet wird analog zu den im Geltungsbereich enthaltenen bestehenden / bebauten Baugrundstücken gemäß § 4 BauN-VO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die max. Gebäudehöhe wurde für die bisherige Freifläche mit Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung durchgängig mit 11,0 (straßenseitig gemessen) festgesetzt.

In der vorliegenden Änderungsplanung wird darüber hinaus bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zwischen den Bereichen, die:

- bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbauland ausgewiesen sind und solchen die
- im rechtskräftigen BP als Gemeinbedarfsflächen oder öff. Grünfläche festgesetzt waren und nun erstmals als Wohnbauland festgesetzt werden

unterschieden.

Während für die vorhandenen Wohnbauflächen die Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Maß der baulichen Nutzung und zu den getroffenen Gestaltungsfestsetzungen (insbesondere zur Dachneigung und Dachgestaltung) unverändert beibehalten werden, wurden diese für die neuen Bauflächen erheblich gelockert.

So wird für das neue Wohnbauland bewusst keine Festsetzungen zur Dachneigung oder Dachgestaltung getroffen, um hier den Bauherren erstmals auch die Möglichkeit zu eröffnen, die Wohngebäude nach zeitgemäßen – von der traditionellen Bauweise mit stark geneigten Satteldächern abweichende – Architekturformen zu errichten. Gerade energetisch optimierte Gebäude lassen sich häufig nicht in Bebauungspläne mit starr traditionellen Gestaltungsvorgaben integrieren.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den diesbezüglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und sieht einheitlich:

- max. II Vollgeschosse
  - 0,4 GRZ und 0,8 GFZ sowie
  - offene Bauweise
- vor.

Für die neu ausgewiesenen Baulandflächen wird im Bebauungsplan bestimmt, dass ausschließlich freistehende Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücken mit folgenden Mindestgrößen zulässig sind:

- 350 qm für Grundstücke zur Errichtung von freistehenden Einzelhäusern,
- 250 qm für Grundstücke zur Errichtung von Doppelhaushälften.

Hierdurch und durch die Maßgabe, dass pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind, soll sichergestellt werden, dass sich im Baugebiet trotz angestrebter verdichteter Bauweise eine kleinteilige, familiengerechte Wohnnutzung mit angemessenen Gartenanteilen und hoher Wohnqualität entwickelt. Auch soll sichergestellt werden, dass sich im Baugebiet keine Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Anteil an Ziel- und Quellverkehr entwickelt.

Daneben trifft der Bebauungsplan folgende allgemein gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO:

- Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen (Tz. 2.2)  
Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.  
Durch diese Festsetzung sollen innerhalb des Baugebietes Mindestanforderungen an die gestalterische Qualität von baulichen Anlagen sichergestellt werden.  
Diese Festsetzung zielt insbesondere auf die zum öffentlichen Straßenraum hin gestalterisch wirksamen Gebäude und Gebäudeteile ab, nicht jedoch auf die Bauweise von baulichen Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

- Einfriedungen (Tz. 2.3)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich ein offenes und freundliches Straßenbild entwickelt in dem auch die Gestaltung der Vorgärten zur Durchgrünung des Straßenraumes beitragen kann.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Neben der Möglichkeit, gestalterische Aspekte eines Baugebietes durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu steuern, eröffnet der § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO auch die Möglichkeit, die Anzahl der pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze zu regeln.

Um dem Parkdruck aus dem privaten Stellplatzbedarf der zukünftigen Anwohner entgegenzuwirken wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Wohneinheit (WE) zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen sind. Die Forderung des Nachweises von 2 Stellplätzen pro WE ist in Gemeinden des ländlichen Raums mit hohem Pendleranteil in der Bevölkerung als realistisch und angemessen anzusehen:

- Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (Tz. 2.4)

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig, da eine mit einem abgestellten Kfz blockierte Zufahrt erfahrungsgemäß die zusätzliche Nutzung der dahinter gelegenen Garage in der Praxis ausschließt.

#### 1.4.2 Besondere Begründung zu dem geplanten Verkehrskonzept im Baugebiet

Die Erschließungsanlagen sollen als Verkehrsmischflächen kostengünstig und wohnnutzungsorientiert angelegt werden. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Wiesenweg“.

Von hier aus wird ein Stichstraßensystem mit einer Ausbaubreite von 5,5 m in das Plangebiet geführt und zu vier Wohnhofbereichen verzweigt. Mit Blick auf die geringe Anzahl von Baugrundstücken, wurden die Wendebereiche lediglich auf den zu erwartenden geringen PKW-Verkehr der Anwohner ausgelegt.

Da die Wendebereiche somit nicht von Müllfahrzeugen genutzt werden können, sieht das Erschließungskonzept separate Mülltonnensammelflächen im Bereich der Straßeneinmündungen vor.

Den Anliegern ist es aus Gründen der wirtschaftlichen Erschließung zuzumuten, am Müllabfuhrtag ihre Mülltonnen ca. 10-35 m weit zur HAUPTerschließungsstraße zu befördern und am gleichen Tag wieder abzuholen. Eine Dauerunterbringung der privaten Müllgefäße ist auf diesen Flächen untersagt.

Sowohl am südlichen als auch am östlichen Plangebietsrand wird die fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Siedlungsbereiche durch Fußwege sichergestellt.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze können in den Verkehrsmischflächen als geschwindigkeitsdämpfende Elemente durch Markierungen angeordnet werden.

Da jedoch aus Gründen der Erschließungswirtschaftlichkeit die öffentlichen Verkehrsflächenbreite durchgehend mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt sind, sollen im öffentlichen Straßenraum nur im notwendigen Umfang Flächen für Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Erfahrungsgemäß wird ein öffentlicher Stellplatz pro 3-6 Wohneinheiten empfohlen.

Damit errechnet sich der Mindestbedarf an öffentlichen Stellplätzen im Baugebiet wie folgt:

- ca. 30 Baugrundstücke x 1,5 Wohneinheiten (WE)/ Baugrundstück = 45 WE
- 45 WE x 1 öffentl. Stellplatz / 6 WE = ca. 8 Stellplätze.

Es wird unterstellt, dass diese Stellplatzzahl im Rahmen der konkreten Straßenplanung noch erhöht werden kann.

Um dem Parkdruck aus dem privaten Stellplatzbedarf der zukünftigen Anwohner entgegenzuwirken wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Wohneinheit (WE) zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen sind. Die Forderung des Nachweises von 2 Stellplätzen pro WE ist in dörflichen Gemeinden mit hohem Pendleranteil unter der Bevölkerung als realistisch und angemessen anzusehen.

Bezüglich des Ziel-Quellverkehrs der neu zu bebauenden Flächen ist entsprechend der bewährten Anlage 2 zur EAE 85/95 (seit 01.01.2006 abgelöst durch RAST 06) zur überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens für geplante Wohngebiete folgendes festzuhalten:

Es wird davon ausgegangen, dass bei 45 möglichen Wohneinheiten in der Spitzenstunde ca. 32 Pkw als Ziel-Quellverkehr entstehen werden. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in dieser Größenordnung wird im Bereich des Wiesenweges als unerheblich angesehen. Der Wiesenweg weist eine katasteramtlich zu nutzende Ausbaubreite von ca. 7,0 - 8,0 m auf. Dieser Querschnitt ist gemäß EAE 85/95 für Verkehrsaufkommen in dörflichen Gebieten bis zu 150 Kfz/Std. geeignet.

Aufgrund des innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geplanten Kanalsystems ist es erforderlich, die Straßen in einer leichten „Dammlage“ auszubauen. Die für die Herstellung des Straßenkörpers somit erforderlichen Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB liegen im Bereich der privaten Baurundstücksflächen und wurden in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Die gemäß Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen zulässigen Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1: 1,5 anzulegen. Die in der Planzeichnung dargestellten Geländeschnitte 1-3 sind in der Anlage 1.4.2 Nr. 1 aufgeführt und veranschaulichen auszugsweise, mit welchen Böschungshöhen im Durchschnitt zu rechnen ist (siehe v.g. Anlagen dieser Begründung). Trotz der mit der Entwässerung im freien Gefälle verbundenen Notwendigkeit, die Straßen in Dammlage anzulegen, wurde im Rahmen der Erschließungsplanung darauf geachtet, die notwendigen Eingriffe so gering wie möglich zu halten.

Dennoch sind Eingriffe durch Straßenbau (Aufschüttungen) nicht vollständig zu vermeiden. Im nordwestlichen Bereich sind Aufschüttungen in einer Größenordnung von max. 2,0 m Höhe zu erwarten.

Die Tatsache, dass die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungflächen auf privaten Grundstücksflächen liegen und somit in privatem Eigentum bleiben, ist insofern von Vorteil, als somit keine Grundstücksflächen für den Ausbau der Straße abgegeben werden müssen und die Gesamtgröße des Baugrundstückes unangetastet bleibt. Die Böschungflächen werden somit weiterhin zur maßgebenden Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO gezählt und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (Versiegelungsanteil) angerechnet. Auch ergeben sich aus den unvermeidbaren und vergleichsweise geringen Eingriffen auf der privaten Grundstücksfläche im Zuge des Straßenbaus keine weiteren Nutzungseinschränkungen, da die Flächen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Stellplatz-, Zufahrts- und Gartenflächen genutzt und mit Einfriedungen, Befestigungen und Bepflanzungen versehen werden können.

**1.4.3  
Besondere Darlegungen  
zu den vorgenommenen  
Festsetzungen zu Ver- und  
Entsorgungsanlagen**

siehe Ausführungen unter Punkt 1.2.4 und 1.2.5 der Begründung.

#### 1.4.4

##### Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Freizeiteinrichtungen im Baugebiet

- Spielplätze
- Sportplätze

Vor dem Hintergrund, dass in der Gemeinde Kettig Bauland vor allem von jungen Familien nachgefragt wird, wird innerhalb des Baugebietes eine rd. 400 qm große Fläche als Spielplatz festgesetzt.

Die Gestaltung des Spielplatzes soll hauptsächlich auf jüngere Altersgruppen (Kleinkinder und Schulkinder) ausgerichtet werden.

Daneben nutzen größere Kinder und Jugendliche erfahrungsgemäß auch die umliegenden freien Landschaftsbereiche sowie die Verkehrsmischflächen für ihre Freizeitgestaltung. Diesem Aspekt soll im Rahmen der nachfolgenden Straßenplanung entsprechend Rechnung getragen werden.

#### 1.4.5

##### Belange des Immissions-schutzes

Das Plangebiet selbst wird von keinen planungsrechtlich oder immissionsschutzrechtlich relevanten Immissionen getroffen.

Allerdings war der rechtskräftige Bebauungsplan davon ausgegangen, dass die im Umfeld der ursprünglich geplanten Mehrzweckhalle gelegenen Wohnnutzungen vor mit der Hallennutzung einhergehenden Lärmbeeinträchtigungen zu schützen waren.

Hierzu waren in der Urfassung des Bebauungsplanes „Niederflur I“ eine Reihe von passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden, die nunmehr vollständig entfallen können.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes werden auch die an den benachbarten Wohnhäusern der Straßen „Wiesenweg“ und „Grabenstraße“ festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (Fassadenschutz) aufgehoben.

Hinsichtlich des angesprochenen Lärmschutzes im Verlaufe der Kreisstraße K 87 ist folgendes festzustellen:

##### DTV 2000 (Verkehrsmengenkarte)

K 87/ Weißenthurmer Straße Kfz/ 2.872 (5) - ca. 50 m  
Abstand zum Plangebiet

K 87/ Breite Straße Kfz/ 2.752 (9/7) - ca. 80 m  
Abstand zum Plangebiet

Gemäß vereinfachtem Ermittlungsverfahren für Verkehrslärm (RS des Fin.-Min. RLP vom 30.11.1988):

K 87/ Weißenthurmer Straße - 54-55 dB(A) tags  
- 44-45 dB(A) nachts

K 87/ Breite Straße - 52-53 dB(A) tags  
- 41-42 dB(A) nachts

Ohne Berücksichtigung der vorhandenen abschirmenden Bebauung.

Es kann festgehalten werden, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten bzw. unterschritten werden.

#### 1.4.6

#### Integration der Landschaftsplanung in den B-Plan

##### 1.4.6.1

##### Grundzüge der landschaftsplanerischen Festsetzungen im B-Plan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a Abs. 2 Nr.2 BauGB ist die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB immer zu berücksichtigen.

Da durch die vorliegende Änderungsplanung bisher als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzte Innerortsbereiche einer Bebauung zugeführt werden sollen, ist aus landschaftsplanerischer Sicht insbesondere der damit verbundene Mehreingriff in Natur und Landschaft gegenüber der Ursprungsplanung zu bewerten.

Aus diesem Grund wurde für die vorliegende Bauleitplanung nach den Vorgaben des LNatSchG ein landschaftsplanerischer Beitrag erstellt, der dieser Begründung im Anhang beigefügt ist. Es wird daher hinsichtlich der untersuchten landschaftsplanerischen Aspekte im Detail auf die Ausführungen im Landespflegerischen Fachbeitrag im Anhang zur Begründung verwiesen.

Anhand einer Konfliktanalyse sind die mit der Nutzungsänderung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft für die einzelnen Schutzgüter und in ihren Wechselwirkungen erfasst worden.

Das landschaftsplanerische Zielkonzept berücksichtigt die grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde als Konzept, nicht als reine Zielvorgabe. Darüber hinaus wurden auch pragmatische Gesichtspunkte wie z.B. Verhältnismäßigkeit von Eingriff und Ausgleich, Umsetzbarkeit, Trägerschaft und Finanzierbarkeit in den Grundzügen des Zielkonzeptes mit berücksichtigt. Das landschaftsplanerische Ziel stellt damit ein spezifisches Fachkonzept dar, das unter Berücksichtigung der realen Rahmenbedingungen und nach Abwägung aller konkurrierenden Belange aus landschaftsplanerischer Sicht für den Untersuchungsraum in die Bebauungsplanung übernommen werden kann.

**1.4.6.2  
Darlegung über Art und  
Umfang der Abweichungen  
vom landschaftsplaneri-  
schen Zielkonzept**

Die in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen zielen in ihrer Gesamtheit auf eine Vermeidung, bzw. Verminderung der Eingriffsintensität sowie deren Ausgleich ab.

Ferner soll durch die landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Integration des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine ansprechende Durchgrünung des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung siedlungsökologischer Aspekte sichergestellt werden.

Die textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen auf den privaten Grundstücken sollen die Entwicklung eines durchgrüneten Siedlungsbereiches fördern, so dass mittelfristig der gesamten Neubaubereich östlich der alten Ortslage nicht nur von Baustrukturen sondern auch von Grünstrukturen gekennzeichnet wird.

Dass mit den gestalterischen Aspekten hier gleichzeitig auch siedlungsökologische Effekte ausgelöst werden, ist dabei eine logische Folge.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden Vorgaben und Empfehlungen des landespflegerischen Zielkonzeptes aufgegriffen, sofern sie im Rahmen der Bauleitplanung angemessen und planungsrechtlich umsetzbar sind.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von:

- Spielplatz
- Baumpflanzungen im Vorgartenbereich
- Anteilsbepflanzung auf den Baugrundstücken

Beiträge zur Siedlungsökologie geleistet, die im Rahmen des landespflegerischen Zielkonzeptes nicht ausdrücklich gefordert wurden.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Vorgaben und Empfehlungen des landespflegerischen Zielkonzeptes so weit wie möglich aufgegriffen und planungsrechtlich umgesetzt.

Diejenigen Empfehlungen des landespflegerischen Fachbeitrages, für die keine planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen eines Bebauungsplanes bestehen (z.B. Behandlung des Mutterbodens, o.ä.), wurden im Anschluss an die Textfestsetzungen als „Landschaftsplanerische Hinweise“ aufgenommen.

### 1.4.6.3

#### Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Bilanzierung unter Kapitel 10 des Landschaftsplanerischen Beitrages (siehe Anhang zur Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass der mit dem Bebauungsplan einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Es sind hierzu zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes im Umfang von 36.000 ökologischen Wertpunkten (ÖWP) erforderlich. Dies entspricht je nach Eignung der bereitgestellten Flächen einem bewerteten Flächenumfang von rd. 0,72 ha.

Da gemäß § 13 a (2) Pkt. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, erübrigt sich ein entsprechender Ausgleich.

## 1.5

### Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 1.5.1

#### Flächenbilanz

Gesamtfläche:	25.910 m <sup>2</sup>
vorh. Straßenfläche:	420 m <sup>2</sup>
gepl. Verkehrsmischfläche:	2.140 m <sup>2</sup>
gepl. Fußwege:	250 m <sup>2</sup>
vorh. Fußwege:	60 m <sup>2</sup>
öff. Grünfl / Spielplatz:	390 m <sup>2</sup>
Nettobauland:	22.650 m <sup>2</sup>
davon unbebaut::	14.290 m <sup>2</sup>
davon bebaut	8.360 m <sup>2</sup>

### 1.5.2

#### Kostenschätzung

Überschlägige Ermittlung der mit der Erschließung des Baugebietes einhergehenden Kosten (Grobschätzung)

#### 1. Erschließungskosten nach BauGB

Straßenbau:	
2.500 qm x 100,00 €/qm =	250.000,00 €
Beleuchtung:	
12 Stück x 1.700,00 €/qm =	20.000,00 €
Summe:	270.000,00 €
Nebenkosten (incl. Vermessung), ca. 15 %	<u>40.000,00 €</u>
Summe:	310.000,00 €

Erschließungskosten (nach BauGB) (beitragsfähiger Aufwand = 90 %)	<b>280.000,00 €</b>
--	---------------------

**2. Sonstige Erschließungskosten:**

Schmutzwasser- und Regenwasserkanal: gemäß Kostenschätzung/ Brutto	325.000,00 €
---	--------------

Wasserleitungskosten: 350 lfm x 200,00 €/lfm =	70.000,00 €
---	-------------

öffentlicher Fußweg: 250 qm x 90,00 €/qm =	23.000,00 €
---	-------------

Bepflanzung Spielplatz	5.000,00 €
Ausstattung Spielplatz	<u>25.000,00 €</u>

Summe:	<b>rd. 450.000,00 €</b>
--------	-------------------------

**3. Gesamtkosten:**

aus Pkt. 1	310.000,00 €
aus Pkt. 2	<u>450.000,00 €</u>
	760.000,00 €

entspricht ca. 50,00 - 53,00 € pro qm neuem Nettobauland

**1.5.3  
Darlegung der beabsichtig-  
ten Bodenordnung Formel-  
le Umlegung nach  
§ 45 BauGB**

Zur Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine for-  
melle Umlegung gemäß § 45 BauGB erforderlich.

**2.**

**Umweltbericht**

*Gemäß § 13 a (2) Pkt. 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB entfallen; auf  
Pkt. 1.1.4 der Begründung wird verwiesen.*

3.

**Zusammenfassende Erklärung** (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)  
*Gemäß § 13 a (2) Pkt. 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB entfallen; auf Pkt. 1.1.4 der Begründung wird verwiesen.*

**Stand: Satzungsexemplar, April 2008**

**Anlage zu 1.4.2: Geländeschnitte**

**Anhang ▪ Landschaftsplanerischer Beitrag (August 2006)**

**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2008 bis 04.04.2008 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 07.04.2008

Verbandsgemeindeverwaltung  
W e i ß e n t h u r m  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung – Ju/Kw  
Im Auftrag:

(Just)  
Amtfrau

<b>Begründung zum Bebauungsplan “ Niederflur I, 2. Änderung ”</b>	Seite 21
	April 2008

**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Ortsgemeinde Kettig hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 29.04.2008 beschlossen.

Kettig, 30.04.2008

Ortsgemeinde Kettig

(Hansen)  
Ortsbürgermeister