

# **Bebauungsplan „In den Kerten / Auf der Acht“ der Ortsgemeinde Wolsfeld**



## **Begründung Teil 1 - Städtebaulicher Teil**

**Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 23.03.2023**

zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB



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](mailto:info@plan-lenz.de) · [www.plan-lenz.de](http://www.plan-lenz.de)

## **Inhalt**

<b>1. Anlass und Planungsvorhaben</b>	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung .....	5
3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung .....	7
3.3 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur.....	9
3.4 Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit.....	10
<b>4. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>11</b>
<b>5. Planinhalt und rechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.3 überbaubare Grundstücksflächen .....	15
5.4 Anzahl der Wohneinheiten .....	16
5.5 Höhe der baulichen Anlagen.....	16
5.6 Bauweise .....	17
5.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	18
5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses .....	19
5.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Duldungsvorschriften .....	19
5.10 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen .....	20
5.11 Umweltbezogene Hinweise .....	20
5.12 Verkehrsflächen .....	20
5.13 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.....	21
<b>6. Umsetzung</b>	<b>22</b>
6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse.....	22
6.2 Technische Infrastruktur.....	22
6.3 Flächenbilanzierung und Kosten .....	23
<b>7. Bebauungsplanung</b>	<b>24</b>
7.1 Bestandteile des Bebauungsplanes .....	24
7.2 Bearbeitung.....	24
7.3. Planverfahren und Abwägung.....	24
<b>8. Zusammenfassung</b>	<b>25</b>

## **1. Anlass und Planungsvorhaben**

Die Ortsgemeinde Wolsfeld steht seit einigen Jahren unter enormen Entwicklungsdruck, dabei fehlen vor allem Wohnbauflächen: noch bevor der hier vorliegende Bebauungsplan mit 25 Bauflächen im städtebaulichen Entwurf vorgestellt wurde, lagen bereits über 60 Anfragen von Bauwilligen vor. Dieser enorme Siedlungsdruck besteht im gesamten Eifelkreis, besonders aber in den Verbandsgemeinden Südeifel und Bitburger Land.

Gleichzeitig steht die Ortsgemeinde vor der Herausforderung, eine 11-Gruppen Kindertagesstätte für die eigene und für insgesamt acht Umlandgemeinden zu errichten, allein hierfür müssen ca. 10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung gestellt werden.

Die Ortsgemeinde hat daher in den letzten Jahren die Flächen für das angestrebte Wohngebiet erworben. Im letzten Jahr ergab sich die Gelegenheit, Flächen einer Gärtnerei nach deren Betriebsaufgabe zu erwerben, um hier dann das Vorhaben eines KiTa-Neubaus zu realisieren.

Aus dieser Gesamtsituation wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt. Dabei ist für die Siedlungsstruktur des Dorfes Wolsfeld hier besonders reizvoll, dass die Baugebiete rechts und links der Hauptortsdurchfahrt, der Europastraße, entstehen und die neuen Flächen auch dorftypisch mit unterschiedlichen Nutzungen durchmischt werden.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand Wolsfelds und wird in Nord-Süd-Richtung durch die Europastraße geteilt, die früher Teil der B 257 war. Seit eine Umgehungsstraße östlich an Wolsfeld vorbeiführt, ist die Verkehrsbelastung in der Ortslage sehr stark zurückgegangen.

Die Flächen werden heute überwiegend als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Die Geländeneigung liegt im Mittel bei ca. 3,5 %, die Flächen sind damit für Bebauung gut geeignet. An das Plangebiet grenzen im Norden die vorhandene Bebauung der „Schulstraße“ und der Straße „Auf der Acht“ an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine breite Baumhecke, im Südosten schließen sich Ackerflächen an. Im Westen sowie im Südwesten wird das Gebiet durch Wirtschaftswege begrenzt.

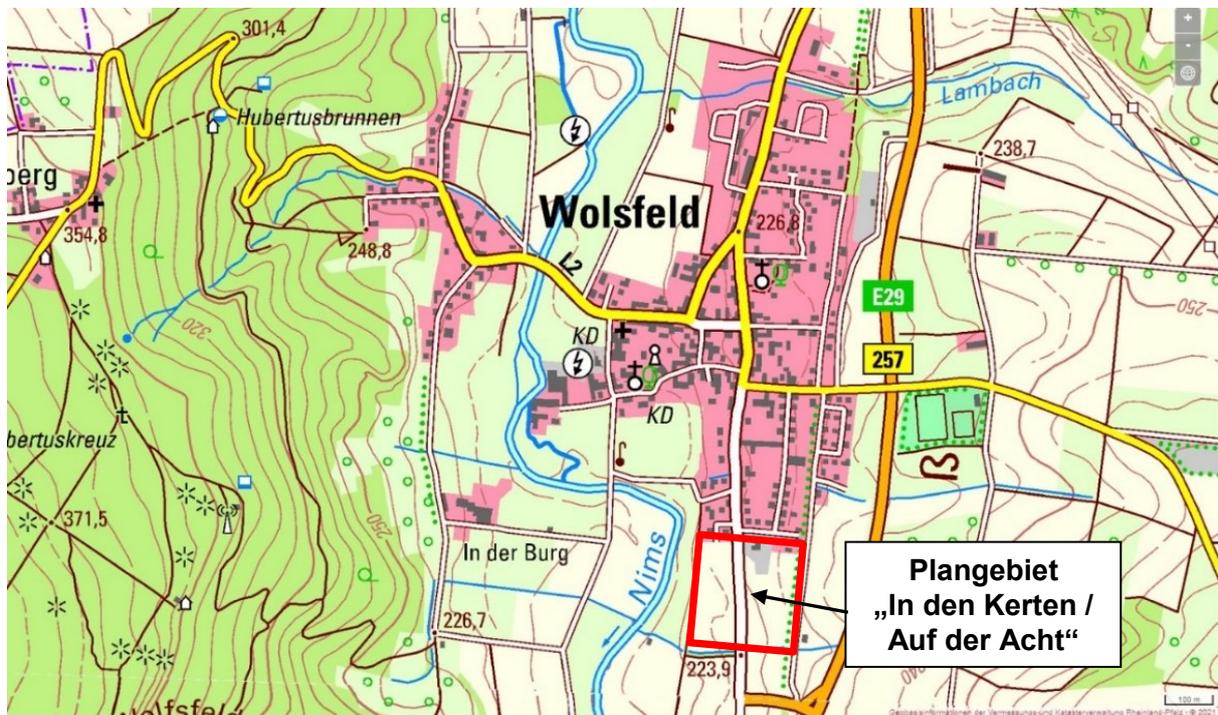
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wolsfeld:

Flur 7, Flurstücke 27, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 32/1, 32/2, 32/3, 34, 35/4, 102, 103, 121/3 tlw., 121/4, 121/5, 123/1, 134 tlw., 139/1 sowie 139/2.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 5,36 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	2,24 ha
Mischbauflächen	0,72 ha
Flächen für den Gemeinbedarf (KiTa)	0,75 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,66 ha
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	0,42 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,19 ha
öffentliche Grünflächen	0,09 ha
<u>Gewässer mit Entwicklungsraum</u>	<u>0,29 ha</u>
<b>Gesamtflächen im Plangebiet</b>	<b>5,36 ha</b>

Die folgende Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes in der Gemarkung Wolsfeld.

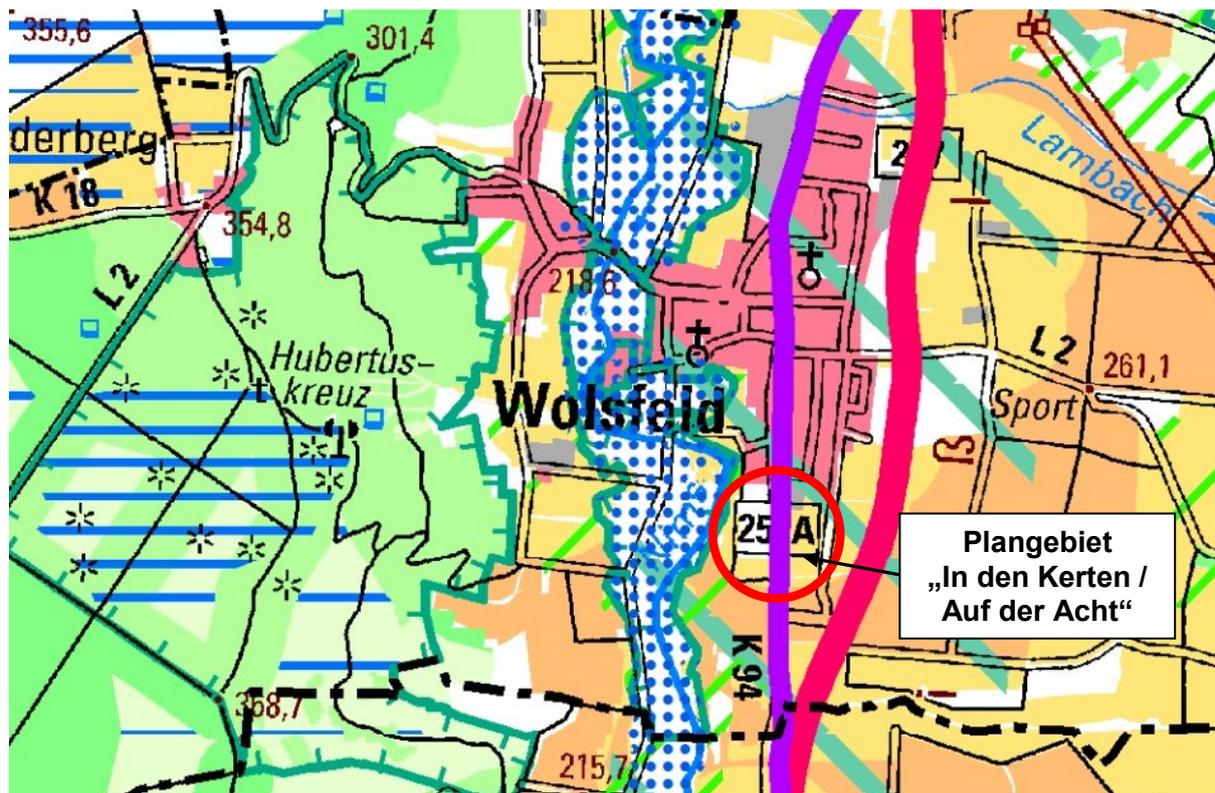


### 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

#### 3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung

Der Ortsgemeinde Wolsfeld sind durch die Regionalplanung die besonderen Gemeindefunktionen Wohnen, Freizeit / Erholung und Landwirtschaft zugewiesen.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPneuE) für die Region Trier (mit Stand Januar 2014) sind die Flächen als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft sowie für Erholung und Tourismus ausgewiesen.



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier (ROPneuE) im Bereich der Gemarkung Wolsfeld mit Lage des Plangebietes

#### Besondere Funktion Wohnen

Die besondere Funktion Wohnen wird durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen entsprechend gestärkt, im Plangebiet „In den Kerten / Auf der Acht“ sollen insgesamt 24 Bauflächen für Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten (im WA 1) und zwei Bauflächen mit max. 3 Wohneinheiten (im WA 2) entstehen. Hinzu kommen vier Wohnbauflächen für etwas verdichtete Wohnformen mit jeweils max. 4 Wohneinheiten für Familien, Paare oder Singles (im WA 3). Es könnten also insgesamt max. 70 Wohnungen auf allen Wohnbauflächen entstehen.

Damit kann die heutige Nachfrage allerdings nicht gedeckt werden. Die Ortsgemeinde wird entsprechend auch weiter versuchen müssen, den Ort Wolsfeld noch stärker zu verdichten und / oder leerstehende Bausubstanz weiter zu füllen.

## **Besondere Funktion Freizeit / Erholung**

Im Rahmen der besonderen Funktion Freizeit / Erholung soll u.a. die landschaftliche Attraktivität im Umfeld der Gemeinden erhalten werden (vgl. Entwurf ROPI 2014, Erläuterung zu G 44, S. 33).

Die Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Bei der vorliegenden Planung wurde darauf geachtet, dass der „neue“ Ortsbeginn aus Richtung Alsdorf mit beidseitiger Baumallee weich in den Ort hineinführt, die beiden neuen Ortsränder sind heute schon natürlich durch einen kleinen Bachlauf begrenzt, der im Zuge dieser Ortserweiterung tlw. renaturiert und durch bachbegleitende Bepflanzung zusätzlich im Orts- und Landschaftsbild hervorgehoben wird. Die bachbegleitende Bepflanzung trägt gleichzeitig zur Einbindung des Plangebietes am Ortsrand bei und schafft einen weichen Übergang zwischen Landschaft und Siedlung.

Die Ortsgemeinde Wolsfeld will das Thema „Baugestaltung und Baukultur“ im alten Ortskern und auch in den jüngeren Baugebieten weiter nach vorne bringen und setzt in der Gesamtgestaltung in diesem Gebiet auf eine gute Baugestaltung, wie auch auf eine gute Grüngestaltung. Insgesamt wurde hier auf eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung des Ortes Wolsfeld Wert gelegt.

Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung Wolsfelds werden somit gewahrt (vgl. LEP IV, Kapitel Freiraum, Erläuterung zu G 85 und G 86, S. 108).

## **Besondere Funktion Landwirtschaft**

Im Entwurf zum neuen Raumordnungsplan für die Region Trier (ROPneuE) werden die überplanten Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die bisherige Nutzung war beidseitig der Europastraße weitgehend Acker, wobei ein Teil der Flächen von der ehemaligen Gärtnerei bewirtschaftet wurde. Die Flächen wurden insgesamt (bis auf die Betriebsgebäude der Gärtnerei) von der Ortsgemeinde Wolsfeld erworben.



Ziel 42 im Entwurf des ROP besagt, dass die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft *„die Verpflichtung (haben), im Rahmen ihrer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Planungen und Maßnahmen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beizutragen und ihnen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherzustellen.“* (Auszug aus dem Entwurf zum ROP 2014 - ROPneuE, S. 31)

In der Planung wurde darauf geachtet, dass eine Bewirtschaftung aller Flächen außerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird und vor allem auch die Zuwegung zu diesen Flächen möglich bleibt.

Im Plangebiet werden Flächen in Anspruch genommen, die für die Infrastruktur und die Entwicklung der Ortsgemeinde von entscheidender Bedeutung sind:

1. Auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei (Flurstück 34/1 der Flur 7) soll eine 11-Gruppen-Kindertagesstätte entstehen, die nicht nur die Kinder aus der Ortsgemeinde Wolsfeld aufnimmt sondern darüber hinaus die Kinder aus acht weiteren Nachbargemeinden. Insgesamt sollen hier 275 Kinder betreut werden. Dazu ist einmal die Kindertagesstätte selbst und darüber hinaus ein Familienzentrum geplant.
2. Im westlichen Teil des Plangebietes werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die ein ortsansässiger Landwirt der Ortsgemeinde verkauft hat. Der Wohnungsmarkt ist im Bereich der Verbandsgemeinde Bitburg-Land wie in der gesamten Südeifel so angespannt, dass schon heute die aktuelle Nachfrage auch mit der Ausweisung der Wohnbauflächen im neuen Plangebiet bei weitem nicht gedeckt werden kann. Zu den Flächen im Plangebiet gibt es in der Ortsgemeinde Wolsfeld keine Alternativen, die nicht auch auf landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen liegen würden.

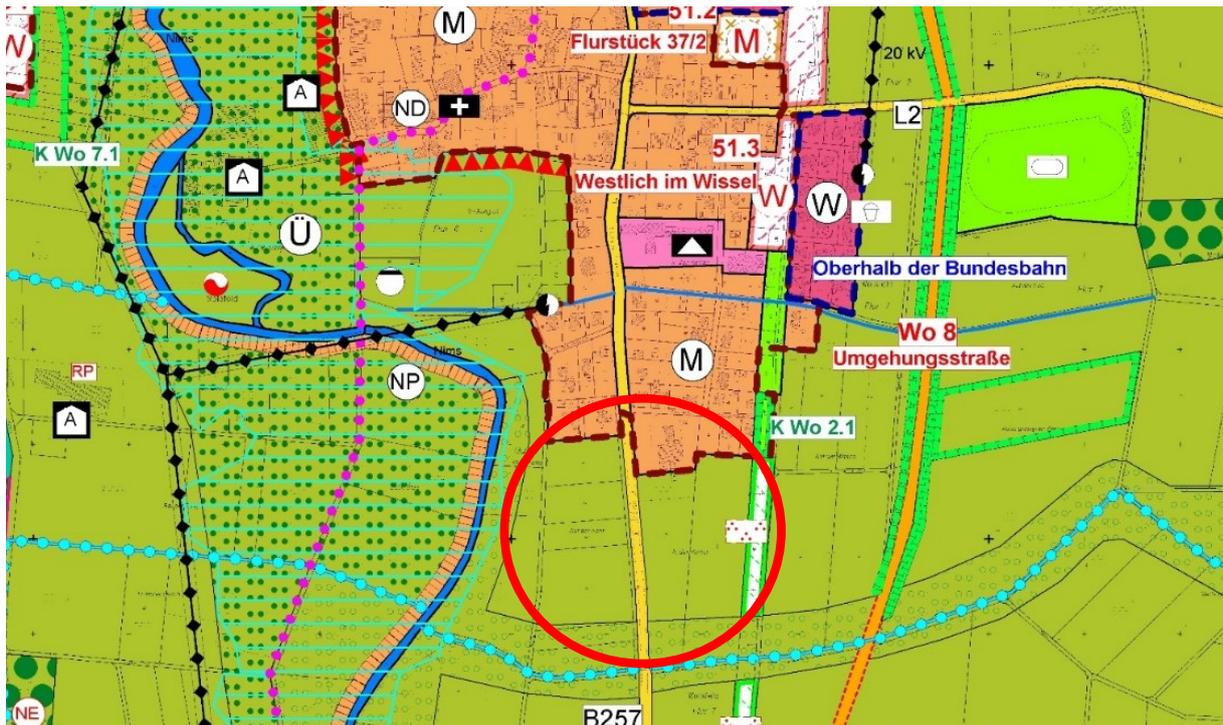
Insgesamt wurden nur die tatsächlich notwendigen Flächen für weitere Wohnflächen und Gemeinbedarfsflächen in Anspruch genommen und die Flächen zu den weiterhin bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen so abgegrenzt, dass sich hieraus keine negativen Auswirkungen für die Landwirtschaft ergeben.

Die Flächeninanspruchnahme ist mit Blick auf die Infrastruktur und Entwicklung der Ortsgemeinde Wolsfeld von entscheidender Bedeutung und kann nur an dieser Stelle städtebaulich geordnet realisiert werden.

### **3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land für die Ortsgemeinde Wolsfeld sind aktuell keine zusammenhängenden unbebauten Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen des Bereiches „In den Kerten / Auf der Acht“ als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit nicht gewahrt, eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land für die Ortsgemeinde Wolsfeld wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Wolsfeld

### Schwellenwerte zur Ausweisung von Wohnbauflächen

Für die geplante Flächenausweisung in Wolsfeld wurde eine landesplanerische Stellungnahme eingeholt. Die Planungsgemeinschaft Trier fordert hierin u. a. gemäß Z 32 LEP IV und Z 50 ROPneuE eine Schwellenwertermittlung auf Ebene der Verbandsgemeinde zu erstellen (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen und vorhandenes Potenzial an Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde). Hierzu sind die noch bestehenden Flächenverfügbarkeiten aus dem Bauflächenmonitoring (Raum+Monitor) zu prüfen.

Die Ermittlung der Bedarfswerte und Prüfung der Potentialwerte erfolgt im Rahmen der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt wird. Aussagen zur Schwellenwertermittlung können daher z. Zt. an dieser Stelle nicht gemacht werden.

Bei der Ermittlung des heutigen Status quo zur Wohnbauflächensituation in der Verbandsgemeinde Bitburger Land erscheinen folgende Aspekte relevant:

Der Eifelkreis Bitburg Prüm arbeitet aktuell an einer Wohnungsbedarfsprognose im Kreisgebiet, die den Prognosehorizont 2030 abbilden möchte. Demnach würden im Kreisgebiet bis 2030 jährlich 200 Wohnungen benötigt.

Die Prognose basiert auf Daten aus dem Jahr 2016. Dabei sollten die Ausgangsdaten aus 2016 sicherlich aufgrund der jüngsten Entwicklungen im gewerblichen Bereich wie dem Flugplatz in Bitburg in 2022 (Logistik Frasers), den Entwicklungen in Prüm / Weinsheim in 2020 (Tesla, Türenwerke) und nicht zuletzt dem Brexit 2016 / 2020,

dessen Auswirkungen auf Luxemburg und Frankfurt sich bis in den Eifelkreis drücken, noch einmal aktualisiert werden.

Auch die Daten und Bedarfswerte, die der FNP-Planung bzw. einzelner Teilfortschreibungen zugrunde gelegt wurden, erscheinen vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen nicht mehr relevant. Vielmehr belegt die hohe Nachfrage in Wolsfeld und den Umlandgemeinden den sehr dringenden Bedarf an Wohnbauflächen.

### 3.3 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Die Auswirkungen der Planung auf die Siedlung und das Landschaftsbild sind insgesamt als gering einzustufen. Wolsfeld stellt sich als langgezogenes Straßendorf entlang der Europastraße dar, das sich in der Ortsmitte im Bereich der Kirche zum Haufendorf verdichtet hat. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird konkret aufgegriffen und die Erweiterung wieder beidseitig der Europastraße etwa in gleicher Tiefe rechts und links fortgeführt.

Zu dieser Flächenerweiterung gibt es mit Blick auf eine logische oder „natürliche“ Siedlungserweiterung keine Alternativfläche. Zwar handelt es sich um eine große Erweiterung des bestehenden Dorfes, aber die Erweiterung entspricht der vorhandenen Struktur und wird fortgeführt.

Dabei zeigt die Weiterführung auch wieder die typische Dorfstruktur mit ihren Mischnutzungen: hier werden Wohnbauflächen, Infrastruktur (KiTa) und auch Mischbauflächen für Mehrgenerationenwohnen, medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen und zum Abschluss des Gebietes kleinere nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe entstehen.

Insgesamt also wird die Dorfstruktur Wolsfeld gestärkt.

Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVermGeoRP



Für die Gemeinbedarfsflächen (K) wurde im vergangenen Jahr eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die bestehende KiTa ist nur auf fünf Gruppen ausgelegt, es besteht ein Bedarf für insgesamt 11 Gruppen mit entsprechendem Zusatzraum und Freiflächen. Im Ergebnis können auch hier die Bedarfsflächen im Ort nicht zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich besteht ein Bedarf an Mietwohnraum für Familien, Senioren (barrierefreies Wohnen), Singles (bezahlbarer Wohnraum für junge Menschen) und ein Mehrgenerationenwohnen, das die Dorfgemeinschaft und ein Miteinander von Jung und Alt fördert.

In Wolsfeld gibt es zwei Handwerksbetriebe, die Erweiterungsflächen für z.B. eine Lagerhalle bzw. ein Büro suchen. Hierfür sollen ebenfalls kleine Flächen ausgewiesen werden.

Trotz der Gesamtgröße des Plangebietes entspricht die Ausweisung insgesamt dem aktuellen und dringenden Bedarf der Ortsgemeinde Wolsfeld.

### **3.4 Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit**

Das Plangebiet schließt im Norden auf beiden Seiten der Europastraße nahtlos an vorhandene Siedlungsgebiete an. Die Anschlussbereiche sind als dörfliches Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt, faktisch ist die Nutzung hier jedoch die eines allgemeinen Wohngebietes. Es befinden sich weder gewerbliche noch landwirtschaftliche Betriebe in direkter Nähe. Der nächste Immissionsort ist die Grundschule in etwa 250 m Entfernung.

Der Verkehrslärm auf der Europastraße ist in den vergangenen Jahren deutlich geringer geworden, nachdem die Bundesstraße B 257 aus der Ortslage Wolsfeld herausgenommen und als Umgehungsstraße ausgebaut wurde. Dadurch ist entsprechend auch die Verkehrsbelastung im gesamten Ort deutlich geringer geworden.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden als „interne“ Erschließungen im Wohngebiet geführt, hier wird entsprechend nur der eigene Zielverkehr entstehen.

Landwirtschaftliche Hofanlagen befinden sich nicht in der direkten Umgebung des Plangebietes. Im Westen grenzt eine Wiesenfläche an, die in die Nimsaue übergeht. Auf der gegenüberliegenden Seite wird das Plangebiet nach Osten von einer breiten Hecke begrenzt, dahinter liegen ebenfalls Wiesenflächen, aber keine weiteren Betriebe.

Es gibt im Plangebiet und an das Gebiet angrenzend keine potentiellen Immissionsquellen, die Auswirkungen auf die Bebauungsplanung haben. Es wird insgesamt von einer immissionsschutzrechtlich verträglichen Situation ausgegangen.

#### 4. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet „In den Kerten / Auf der Acht“ liegt am südlichen Ortseingang. Das Gebiet ist insgesamt verhältnismäßig eben und heute landwirtschaftlich bewirtschaftet. Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der Ortslage dar, die Hauptortsdurchfahrt, die Europastraße, wird auf beiden Seiten auf ganzer Länge des Plangebietes beidseitig überplant.



Das Gebiet stellt nicht nur lagemäßig sondern vor allem auch funktional eine Erweiterung des Dorfes Wolsfeld dar: die Nutzungen werden über Wohnen im freistehenden Einfamilienwohnhaus (im WA 1, WA 2) über Mietwohnungen (WA 3) bis hin zum Mehrgenerationenwohnen in Verbindung mit Mischnutzungen für soziale und gesundheitliche Zwecke (MI 1) ein sehr vielfältiges und gemischtes Zusammenleben darstellen. Dazu kommt ein großer Bereich für eine 11-Gruppen Kindertagesstätte (Gemeinbedarfsfläche K) und im Anschluss an die Mehrgenerationenhäuser (mit evtl. Räumen für gesundheitliche Zwecke wie Logopädie, Ergotherapie usw.) zwei kleine Bereiche für Handwerksbetriebe.

Alles in allem entsteht hier eine typisch dörfliche und gemischte Struktur.

Diese sehr vielfältigen Nutzungen wurden so gegliedert, dass alle Flächen jeweils eine eigene „innere“ Erschließung erhalten. Insgesamt wird es auf die Europastraße hin nur drei neue Zufahrten geben:

- eine Zufahrt aus WA 1
- gegenüber eine Zufahrt zu WA 3 und der Kindertagesstätte K
- eine Zufahrt ins Mischgebiet MI 1 und MI 2

Nach Rücksprache mit dem LBM wird die OD Wolsfeld im Süden vor den kleinen Bachlauf vorgezogen. Hierdurch und durch die Anlage einer beidseitigen, wegbegleitenden Baumreihe (Alleencharakter) wird der Übergang aus der freien Landschaft in die Siedlung sehr gut definiert.



**Auszug aus dem Baugestaltungsplan**

**Wohngebiet WA 1:**

Auf der einen Seite der Europastraße liegt das Wohngebiet WA 1 durch eine „innere“ Erschließung sozusagen „in sich“ gekehrt.

Insgesamt lassen die verfügbaren Grundstücke zwischen Europastraße auf der einen Seite und dem Überschwemmungsbereich der Nims mit landwirtschaftlichen Nutzungen auf der anderen Seite nur eine Tiefe für zwei bis max. drei Grundstücke zu.

Soweit möglich wurde die Erschließungsstraße im leicht gekrümmten Bogen geführt, um die notwendige Länge der Straße optisch zu brechen. Die Erschließungsstraße endet bewusst in einem Wendehammer, sie soll keine „Umgehung“ der Europastraße werden.

Auch wurde bewusst nicht auf die Europastraße hin erschlossen. Der neue Ortseingang wird vielmehr durch die Anlage einer beidseitigen, wegbegleitenden Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen neu definiert, die „BAUM-TORE“ werden eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielen, im Wohngebiet selbst wird hierdurch eine sehr ruhige Wohnsituation entstehen.

Die Wohngrundstücke sind durchschnittlich zwischen 650 und 900 m<sup>2</sup> groß, es entstehen insgesamt 24 Grundstücke im WA 1. Es wird keine Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäude vorgegeben, Erschließung und Grundstückszuschnitt werden allerdings weitgehend eine Nord-Süd-Ausrichtung bedingen.

### **Wohngebiet WA 2 und WA 3:**

Die Flächen des WA 2 und WA 3 (Betriebsgebäude der ehemaligen Gärtnerei) sind die einzigen Flächen, die nicht im Eigentum der Ortsgemeinde stehen, diese Flächen sollen von privaten Investoren bebaut werden.

Angrenzend an das Dorf wird für die Flächen an der Schulstraße das logische Gegenüber geschaffen, hier entstehen Bauflächen für freistehende Einfamilienwohnhäuser. Das mittlere Grundstück soll als Erschließung und Stellplatzanlage für die Wohnanlagen im WA 3 genutzt werden.

Dem Wunsch der Investoren zur Errichtung von vier Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen wird im WA 3 entgegengekommen, allerdings wird die Baumasse auf ein dörflich vertretbares Maß heruntergezogen: bei Grundstücksgrößen von 600 – 799 m<sup>2</sup> sind max. 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig, bei Grundstücksgrößen ab 800 m<sup>2</sup> dürfen bis zu 4 Wohneinheiten errichtet werden.

### **Gemeinbedarfsfläche K / Kindertagesstätte**

In einer vorgeschalteten Machbarkeitsstudie wurden bereits Bauvolumina und notwendige Außenflächen sowie Verkehrsflächen ermittelt. Die Ergebnisse wurden auf der Fläche mit der Ordnungsziffer K dargestellt. Hierzu wurde auch die Erschließungsstraße mit Busbucht, Fußwegeführung und Stellplatz / Parkplatzflächen (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) eingeplant.

### **Mischgebiet MI 1**

Ebenfalls in der Machbarkeitsstudie wurde die Nutzung der angrenzenden Fläche MI 1 vorgedacht: Zusammen mit der Kindertagesstätte soll hier ein Familienzentrum entstehen: auf zwei Grundstücken sollen jeweils Gebäude mit Mischnutzungen aus Wohnen im Ober- und Dachgeschoss und im Erdgeschoss Praxisräume für medizinische und gesundheitliche Zwecke (z.B. Ergotherapie, Logopädie u. ä.) entstehen. Die möglichen Wohnungen sollen als Kleinwohnungen für junge Menschen (Singles) und ältere Menschen (Senioren als Paare oder alleinstehend) ausgelegt sein. Alle Wohnungen sollen möglichst barrierefrei errichtet werden.

## **Mischgebiet MI 2**

Die beiden kleinen Grundstücke (je ca. 2.000m<sup>2</sup>) im MI 2 sind kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben zugeordnet: in Wolsfeld gibt es zwei Handwerksbetriebe, die gerne hierhin aussiedeln möchten. Die Grundstücksgrößen sind ausreichend bemessen, um zwei Lagerhallen zu errichten. Die beiden Grundstücke liegen dabei sehr günstig direkt am Ortseingang, Zuliefer- und Kundenverkehr (auch wenn dieser wahrscheinlich ohnehin gering sein wird) liegt damit fast außerhalb der Ortslage. In diesem Gebiet ist max. eine Wohneinheit als betriebszugehöriges Wohnen erlaubt.

Im städtebaulichen Entwurf wurde darauf geachtet, dass die Flächen direkt an das vorhandene Dorf anschließen. Einige der Ausgleichsmaßnahmen wurden zur Gliederung und Gestaltung des Plangebietes in die Straßenräume gebracht, zusätzlich werden auf jedem Grundstück Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen.

## **5. Planinhalt und rechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes in den Bereichen der Ordnungsziffern WA 1, WA 2 und WA 3 dient vorrangig der Unterbringung von Wohngebäuden. Es sind alle Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig, ausgeschlossen werden nur folgende Ausnahmen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

Im Mischgebiet MI 1 soll sich an die Kindertagesstätte ein Familienzentrum mit sozialen, therapeutischen und gesundheitlichen Dienstleistungen sowie einem Mehrgenerationenwohnen mit Single- und altengerechten Wohnungen anschließen. Daran schließen sich zwei kleine Flächen für nicht störende Handwerks- oder Gewerbebetriebe an.

Im Bereich der Ordnungsziffern MI 1 und MI 2 innerhalb des Plangebietes sind die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, ausgeschlossen werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

#### **Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Gemeinbedarfsfläche der Ordnungsziffer K wird mit der vorrangigen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung (KiTa) sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind außerdem Wohngebäude im Sinne einer Mehrgenerationennutzung, die evtl. auch ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen. Auch wenn zunächst in naher Zukunft hauptsächlich an die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte in Wolsfeld gedacht ist, sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch spätere Umnutzungen innerhalb der baulichen Anlagen ermöglichen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Dies könnte bspw. dann

der Fall werden, wenn die jetzt angedachte 11-Gruppen-KiTa für insgesamt neun angeschlossene Dörfer verkleinert oder umstrukturiert werden sollte.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird maßgeblich über das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, welches den Rahmen für die Festsetzung der Bebauungsdichte vorgibt. Im Plangebiet werden hierfür die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO zugrunde gelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet, auf der Fläche für den Gemeinbedarf (KiTa) sowie im Teilbereich MI 1 des Mischgebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Im Teilbereich MI 2 des Mischgebietes ist eine GRZ von max. 0,60 zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasserdurchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Auf jedem Grundstück sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze vorzusehen. Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP).

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der in der Planurkunde dargestellten Baugrenzen auf dem Grundstück errichtet werden, Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Geräteschuppen etc. auch außerhalb der Baugrenzen. Zufahrten zu Garagen und Carports müssen mind. 5 m (= 1 Stellplatzlänge) lang sein.

Die Anzahl der vorzuhaltenden Stellplätze sowie die Vorgabe der Zufahrtlänge zielen darauf ab, den ruhenden Verkehr möglichst aus öffentlichen Verkehrsflächen herauszuhalten.

## **5.3 überbaubare Grundstücksflächen**

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster dargestellt. Außerhalb dieser Baufenster dürfen lediglich untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z. B. Gewächshäuser, Spielgeräte, kleine Gartenhäuser o.ä.) gemäß § 14 BauNVO errichtet werden. Dies gilt auch für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsanlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.

Garagen und Carports bzw. überdachte Stellplätze dürfen jedoch nur innerhalb der Baugrenzen platziert werden.

Auf den Bauflächen in den Wohngebieten sind die Baufenster mit einem Abstand von 5 m zu den jeweiligen Erschließungsstraßen festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass vor baulichen Anlagen noch ausreichend Platz für Stellplätze (5 m = Länge Stellplatz)

bleibt. Gleichzeitig werden die späteren großkronigen Laubbäume im Straßenraum nicht durch bauliche Anlagen in ihrer Entwicklung behindert.

In den Bereichen der Gemeinbedarfsfläche (Ordnungsziffer K) und den Mischgebietsflächen werden die Baufenster mit einem Abstand von 10 m zur Europastraße definiert, um hier Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zu behalten (z. B. mit flachen Erdmulden und Baumrigolen; siehe auch Konzept zur Entwässerung des Plangebietes).

#### **5.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Um eine übermäßige Verdichtung am Ortsrand Wolsfelds zu verhindern, begrenzt die Ortsgemeinde die Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten und bezieht diese auf die jeweilige Grundstücksgröße. Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücksgrenzen sind hier zunächst nur als Vorschlag und Orientierung gedacht, für den späteren Flächenverkauf jedoch nicht bindend.

Im Bereich des Wohngebietes WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück und im Bereich WA 2 max. drei Wohneinheiten zulässig. Die Mindestgröße eines Grundstücks muss 600 m<sup>2</sup> betragen.

Innerhalb des Wohngebietes WA 3 sowie des Mischgebietes MI 1 dürfen max. vier Wohneinheiten geschaffen werden, wenn die Grundstücksgröße mind. 800 m<sup>2</sup> beträgt. Auch hier müssen die Grundstücke mind. 600 m<sup>2</sup> groß sein, bei einer Grundstücksgröße zwischen 600 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich der Ordnungsziffer MI 2 ist max. eine Wohneinheit je Grundstück als betriebszugehöriges Wohnen zur gewerblichen Nutzung zulässig, da diese Flächen vorrangig für nicht störende Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden und nicht als weitere Wohnbauflächen (mit der ausschließlichen Nutzung Wohnen) dienen sollen. Damit wird die quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebietes gewährleistet.

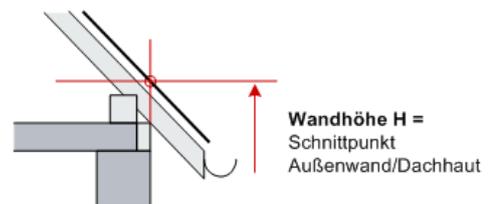
#### **5.5 Höhe der baulichen Anlagen**

Für die Höhe der baulichen Anlagen werden die Wandhöhen sowie Gesamthöhen der Baukörper festgesetzt. Die Gebäudehöhen orientieren sich dabei an der vorhandenen angrenzenden Bebauung am südlichen Ortsrand Wolsfelds.



Im Plangebiet wird die maximal sichtbare Wandhöhe auf 7,00 m begrenzt, die maximal zulässige Gesamthöhe der Baukörper auf 13,00 m festgesetzt.

Bei den Wandhöhen ist als oberster Punkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut maßgebend, bei der Gesamthöhe der Baukörper jeweils der höchste Punkt des Gebäudes.



Die Höhenlage des Erdgeschosses (*OKFFB EG*) muss entweder auf der Höhe der Erschließungsstraße liegen oder darf max. 0,50 m (höher oder tiefer) davon abweichen. Die Festlegung zielt auf ein harmonisches Siedlungsbild im Baugebiet ab und soll eine zu starke Abweichung der Höhenlage zwischen benachbarten Baugrundstücken vermeiden. Geländeänderungen auf den Baugrundstücken zur Erschließung der Gebäude werden damit nur eingeschränkt zugelassen.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen sowie für die Höhenlage der Gebäude wird die angrenzende Erschließungsstraße festgesetzt.

## 5.6 Bauweise

In den Bereichen der Wohn- und Mischgebiete wird gemäß § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. Gebäude dürfen insgesamt eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Damit soll eine verdichtete Bauweise verhindert werden, die für den angrenzenden Siedlungsbereich Wolsfelds untypisch wäre.

Bei Gebäudelängen über 25 m ist ein Vor- oder Rücksprung in der Fassade von mind. 2 m vorzunehmen. Zur Gebäudelänge zählen auch Garagen und sonstige Anbauten.

Direkte Zufahrten von Bauflächen auf die Europastraße sind nicht zulässig. In der Planzeichnung sind entsprechend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der

Europastraße dargestellt. Die Zufahrten zu baulichen Anlagen werden damit auf die gebietsinternen Erschließungsstraßen beschränkt, was zu einem harmonischen Gesamtbild am südlichen Ortseingang Wolsfelds beiträgt.

## **5.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Diese Festsetzungen zielen auf eine harmonische Einbindung des Plangebietes in das Siedlungs- und Ortsbild Wolsfelds ab.

Zu einem harmonischen Gesamtbild eines Siedlungsbereiches tragen maßgeblich Dachformen und Dachneigung der Baukörper bei. Im Plangebiet werden Zelt- und Walmdächer mit Dachneigungen von 20-30° und Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 35-40° zugelassen. Damit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum für Bauwillige gegeben, gleichzeitig aber zu unterschiedliche Dachausprägungen vermieden. Lediglich Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgebildet werden oder sind in der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes zu errichten.

Für die äußere Gestaltung wird ein Gestaltungsrahmen für Gebäude, für Dachflächen und Fassaden vorgegeben. Dieser Gestaltungsrahmen orientiert sich zum einen an der vorhandenen Bebauung in Wolsfeld, zum anderen soll er insbesondere die Merkmale für eifeltypisches Bauen berücksichtigen und die Initiative Baukultur Eifel im Sinne eines positiven Ortsbildes unterstützen.

Als wichtigste Merkmale für eifeltypische Bauten sind folgende zu nennen:

- klar begrenzte Gebäudekuben
- geneigte Dachflächen
- kein 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 unter [www.eifel-baukultur.de](http://www.eifel-baukultur.de)).

Auch mit dem im Bebauungsplan vorgegebenen Rahmen zur äußeren Gestaltung der Gebäude bleiben ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten für ein individuelles Bauen gewährleistet.

Für ein harmonisches Gesamtbild im Baugebiet spielt neben der Gebäudegestalt auch die Grundanlage der Freiflächen eines Baugrundstücks eine entscheidende Rolle. Hier

sollen vor allem starke Geländeänderungen auf einzelnen Bauflächen vermieden werden, die sich auch negativ auf angrenzende Grundstücke auswirken würden.

Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen (max. 1,50 m hoch).

Außerhalb von Zufahrten und Zuwegungen sind Schotterflächen anstelle von Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen nicht zulässig. Aus ökologischen wie auch aus optischen Gründen sollen prinzipiell keine Schottergärten angelegt werden.

## **5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses**

Unter diesem Punkt sind die Festsetzungen gefasst, die sich aus dem Konzept zur Entwässerung des Plangebietes ergeben.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird im modifizierten Trennsystem erfasst und zentralen örtlichen Rückhaltungen innerhalb des Plangebietes zugeführt. Eine zentrale Rückhaltung wird auf der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ im Südwesten des Plangebietes vorgesehen, eine weitere Rückhaltung soll im Bereich der ausgewiesenen Stellplatzflächen erfolgen.

Die vorgesehene Rückhaltung von Niederschlagswasser ist im Konzept zur Entwässerung des Plangebietes näher ausgeführt (siehe Anlage zum Bauungsplan). Die Anlagendimensionierung und Ausführung der zentralen Rückhaltungen soll im Rahmen der späteren Erschließungsplanung bemessen und im Detail festgelegt werden.

Generell sind für die Befestigung von Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Dies gilt auch für die Mehrfachnutzung von Wasser.

## **5.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und Duldungsvorschriften**

Bei den in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) handelt es sich um Flächen, die zur Führung von Kanalleitungen im Plangebiet erforderlich sind. Hier wird jeweils eine 5 m breite Trasse gesichert, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist, um spätere Wartungsarbeiten an Leitungen auch mit schwerem Gerät zu ermöglichen.

Um einzelne Bauflächen möglichst wenig einzuschränken, sollen die Leitungstrassen in der westlichen Plangebietshälfte zwischen zwei Grundstücken sowie über einen Fußweg geführt werden. Am nordwestlichen Plangebietsrand muss die Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geführt werden, um hier an die bestehende Schmutzwasserleitung anschließen zu können. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden mit einem seitlichen Abstand von jeweils 1 m zur Fläche mit Leitungsrecht vorgegeben.

Die genannten Duldungsvorschriften beziehen sich auf notwendige technische Anlagen für die Anlage des Straßenkörpers sowie auf Baumstandorte im Straßenraum.

## **5.10 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen**

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden Gehölzplantagen im Straßenraum und auf Stellplatzanlagen (Laubbäume mind. 2. Ordnung) sowie auf den Baugrundstücken vorgesehen (Laubbäume mind. 2. Ordnung, alternativ hochstämmige Obstbäume oder Laub- und Obststräucher).

Am südlichen Rand des Plangebietes wird auf den mit W1 und W2 bezeichneten Flächen (Gewässer mit Entwicklungsraum) die Renaturierung eines Gewässers 3. Ordnung als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Da eine Vollkompensation nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, müssen weitere externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.

Alle grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) ausführlich dargestellt und erläutert.

## **5.11 Umweltbezogene Hinweise**

Hier werden externe Ausgleichsmaßnahmen sowie deren formalrechtliche Sicherung dargelegt. Zudem werden umweltbezogene Hinweise zu Arten- und Klimaschutz, zum Gesundheitsschutz, zum Umgang mit Boden und Baugrund, zum Boden- und Grundwasserschutz etc. aufgeführt, die als fachrechtliche Vorgaben bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten sind.

## **5.12 Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen beinhalten die neuen Erschließungsstraßen sowie die nachrichtliche Darstellung der Europastraße.

In der westlichen Plangebietshälfte wird die Erschließung des Wohngebietes WA 1 an die Straße „Auf der Acht“ am nordwestlichen Rand des Plangebietes angeschlossen. Eine Verbindung zur Europastraße wird gegenüber der späteren Zufahrt zur KiTa bzw. südlich der vorhandenen Verkehrsinsel geschaffen.

Im weiteren Verlauf wird die Erschließung geschwungen in Richtung Süden fortgeführt. Dies ermöglicht die Anlage einer kurzen Stichstraße in Richtung Osten, um hier weitere Bauflächen erschließen zu können. Hier wird allerdings aufgrund der geringen Fläche nur ein Wenden für PKW ermöglicht. Müllbehältnisse der rückwärtigen Grundstücke sind für die Leerung an die Haupteerschließung zu stellen.

Die neue Straße mündet im Südwesten in einen zweiseitigen Wendehammer, der gemäß RAS 06 für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge ausgelegt ist (z. B. 3-achsiges Müllfahrzeug).

Im Wohngebiet WA 1 werden die Flächen der Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 6,75 m ausgewiesen. Die Straße ist als Wohnstraße mit einer Fahrbahnbreite von insgesamt 4,75 m inkl. Rinne zuzüglich eines einseitigen Gehweges von 1,50 m Breite vorgesehen. Die übrigen Flächen bilden Nebenflächen inkl. Straßenbegleitgrün und Bankette. In den Gehwegflächen sollen gleichzeitig Versorgungsleitungen untergebracht werden.

Für die neue Kindertagesstätte, die auf der Gemeinbedarfsfläche im östlichen Teil des Plangebietes entstehen soll, wird eine Erschließungsstraße zwischen den Bereichen des Wohngebietes WA 3 und der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Die Fläche wird mit einer Gesamtbreite von 11,50 m vorgesehen, um hier auch eine Busbucht vor der KiTa anlegen zu können. Busse sowie PKW sollen auf dem östlich anschließenden Parkplatz wenden, sodass im Straßenbereich selbst keine weitere Wendemöglichkeit vorgehalten werden muss.

Die Zufahrt zu den Mischgebietsflächen im Südosten des Plangebietes erfolgt über eine separate Zufahrt zwischen den Bereichen MI 1 und MI 2. An die Straßenflächen sollen jeweils Stellplatzflächen angeschlossen werden, die dem Bereich MI 1 zugeordnet sind (in der Planzeichnung durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen kenntlich gemacht). Hier sollen insgesamt 24 Stellplätze für das Familienzentrum entstehen, die aber bei Bedarf auch der Kindertagesstätte zur Verfügung stehen können.

Detailplanungen zu allen neuen Verkehrsflächen erfolgen im Rahmen der späteren Erschließungs- und Ausbauplanung.

### **5.13 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Im Plangebiet wird der für die spätere Kindertagesstätte (mit 11 Gruppen) erforderliche Parkplatz im Nordosten des Plangebietes ausgewiesen. Hier sollen insgesamt ca. 90 Stellplätze entstehen. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um eine großzügige Durchgrünung des Parkplatzes zu ermöglichen und gleichzeitig als Wendemöglichkeit für PKW und Busse genutzt zu werden (siehe Vorschlag im Baugestaltungsplan). In den textlichen Festsetzungen ist die Anpflanzung von mind. 1 Laubbaum je 6 Stellplätze vorgesehen. Der Parkplatz wird demnach mit mindestens 15 Bäumen überstellt. Im Sinne von Ökologie und Wasserwirtschaft sollten hier allerdings noch mehr Grünbereiche und Baumpflanzungen geschaffen werden, auch diese Planungen sind im Rahmen der Ausführung zu konkretisieren.

Weitere Parkplatzflächen sind angrenzend an die Zufahrtsstraße zwischen den Bereichen MI 1 und MI 2 ausgewiesen, für die die gleichen Vorgaben gelten. Hier können weitere 24 Stellplätze für die Nutzungen im MI 1 (Familienzentrum) entstehen.

Als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ wird außerdem eine Fußwegeverbindung im Bereich WA 1 zwischen Erschließungsstraße und dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg definiert.

Die Fläche ist hier mit einer Gesamtbreite von 3,00 m ausgewiesen, der eigentliche Fußweg soll dabei jedoch nur in einer Breite von 1,50 m und als geschotterter Weg innerhalb einer Grünfläche angelegt werden. Der vorgesehene Fußweg bildet eine Anbindung des Wohngebietes an die umgebenden Naherholungsbereiche an der Nims.

Als „private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ wird die interne Erschließung im Wohngebiet der Ordnungsziffer WA 3 definiert. Diese interne Erschließung dient der Anbindung rückwärtiger Flächen, die nicht über die

Europastraße angebunden werden können (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt beidseitig entlang der Europastraße, Lage der Flächen im Bereich der vorhandenen Verkehrsinsel).

Beidseitig der internen Erschließungsstraße können die erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Wohneinheiten angeboten werden, sodass hier der Flächenverbrauch für notwendige Erschließungen insgesamt minimiert werden kann.

## **6. Umsetzung**

### **6.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Besitz der Ortsgemeinde Wolsfeld bzw. können angekauft werden. Lediglich die Flächen in den Bereichen der Ordnungsziffern WA 2 und WA 3 bleiben im Besitz privater Investoren.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **6.2 Technische Infrastruktur**

#### **Wasser- und Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom kann über die Erweiterung der örtlichen Netze sichergestellt werden.

#### **Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird über ein Trennsystem erfolgen, der Schmutzwasserkanal kann an das örtliche Kanalsystem angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und den Flächen für die Wasserwirtschaft zugeführt, auf denen es zentral zurückgehalten wird. Weitere Ausführungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet sind dem Konzept zur Entwässerung des Plangebietes zu entnehmen (Anlage zum Bebauungsplan). Im Lageplan zum Entwässerungskonzept ist zudem die vorgesehene Kanalführung dargestellt.

#### **Telekommunikation**

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 Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### 6.3 Flächenbilanzierung und Kosten

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

Bezeichnung	Fläche gesamt (m <sup>2</sup> )	Teilfläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Wohnbauflächen	22.379		41,75
Wohngebiet WA1		16.880	
Wohngebiet WA2		1.819	
Wohngebiet WA3		3.680	
Gemischte Bauflächen	7.192		13,42
Mischgebiet MI1		3.272	
Mischgebiet MI2		3.920	
Flächen für den Gemeinbedarf	7.485		13,96
Straßenverkehrsflächen	6.571		12,26
Verkehrsfläche im WA1 (Planstraße)		2.108	
Verkehrsfläche Zufahrt zur KiTa		668	
Verkehrsfläche Zufahrt zu MI1 und MI2		400	
Verkehrsfläche der Europastraße (nachrichtlich)		3.395	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	4.173		7,79
Fußweg im WA1		89	
Parkplatz zur KiTa		3.377	
Parkplatz zu MI 1 (MGH und Ergänzung Kita)		580	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, privat (im WA2)		127	
Öffentliche Grünflächen westlich der Europastraße	988		1,84
Flächen für die Wasserwirtschaft im WA1	1.882		3,51
Wasserflächen und Gewässerrand	2.929		5,46
Gewässer mit Entwicklungsraum (Maßnahme W1)		554	
Gewässerrandstreifen Ww1 (zur Maßnahmen W1)		1.089	
Gewässer mit Entwicklungsraum (Maßnahme W2)		340	
Gewässerrandstreifen Ww2 (zur Maßnahmen W2)		946	
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>53.599</b>		<b>100,00</b>

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan werden von der Ortsgemeinde Wolsfeld getragen.

## **7. Bebauungsplanung**

### **7.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde) sowie die Begründung (Teil 1) mit Umweltbericht (Teil 2) mit Anlagen. Das Konzept zur Entwässerung des Plangebietes ist Anlage zum Bebauungsplan.

### **7.2 Bearbeitung**

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Oktober 2021 verwendet. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

### **7.3. Planverfahren und Abwägung**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „In den Kerten / Auf der Acht“ wurde seitens des Ortsgemeinderates Wolsfeld in öffentlicher Sitzung am 28.04.2022 gefasst. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre für den Bereich des Plangebietes erlassen.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt und im Regelverfahren durchgeführt.

In der Sitzung vom 21.07.2022 wurde dem Ortsgemeinderat Wolsfeld die Bebauungsplanung „In den Kerten / Auf der Acht“ mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorgestellt. Da der Geltungsbereich im Südosten des Plangebietes geringfügig erweitert wurde, wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan in gleicher Sitzung noch einmal mit neuer Gebietsabgrenzung gefasst.

In der Sitzung vom 23.03.2023 wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

## 8. Zusammenfassung

In der Ortsgemeinde Wolsfeld sollen am südlichen Ortsrand an der Europastraße neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Gleichzeitig werden dringend Flächen für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte mit 11 Gruppen benötigt, die ebenfalls im Plangebiet vorgesehen sind. Zudem werden in räumlichem Zusammenhang mit der KiTa Mischbauflächen ausgewiesen, auf denen ein kleines Familienzentrum und angrenzend zwei kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe entstehen können.

### Übersicht Entwurf Baugestaltungsplan



**WA 1**  
 allgemeines Wohngebiet

**WA 2**  
 allgemeines Wohngebiet

**WA 3**  
 (verdichtetes)  
 allgemeines Wohngebiet

**K**  
 Flächen Gemeinbedarf  
 = Kindertagesstätte

**MI 1**  
 Mischgebiet  
 = Mehrgenerationenwohnen  
 und Ladenlokale

**MI 2**  
 Mischgebiet  
 = nicht störendes Gewerbe



Im Folgenden werden die verschiedenen Festsetzungen im Plangebiet für jeden Bereich in der Übersicht dargestellt.

## Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

- zulässige Nutzungen: Wohngebäude sowie die weiteren üblichen Nutzungen nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- zulässige Höhen: Wandhöhe 7,00 m / Gesamthöhe 13,00 m
- Höhenlage EG: Erschließungsstraße (+/- 0,50m)
- Wohneinheiten: Grundstücksgrößen: mind. 600 m<sup>2</sup>, max. 2 WE
- Stellplätze: je Wohneinheit 2 Stellplätze  
Garagen, Carports nur in den Baugrenzen zulässig
- offene Bauweise, ab 25 m Fassade Gliederung
- Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen
- Zufahrten von Europastraße nicht erlaubt
  
- Dachform: Zelt- und Walmdächer 20 - 30°  
Sattel- und Pultdächer 35 - 40° (z.B. 40°: Giebel 14,30m)  
Garagen gleiche DN oder Flachdach
- Dachmaterial: grau, anthrazit, schwarz, rotbraun – darf nicht glänzen  
Dachterrassen unzulässig  
Dachverglasungen, Sonnenkollektoren, Photovoltaik erlaubt - aber nicht aufständern, müssen dem Dachverlauf folgen
- Gebäude: massiv, Holzskelett und Mischformen
- Fassade: Putz als Kellen- oder Reibeputz  
Verkleidungen (Holz, Metall; Kunststoff, heimischer Naturstein bis 15% Gesamtfassadenfläche / nicht vollflächig
- Werbeanlagen: max. 1,00 m<sup>2</sup>, nicht blenden, keine Leuchtreklame
- Außenanlagen:
  - Gelände: Aufschüttungen und Abtragungen erlaubt, Geländeunterschiede sind mit abgestuften Natursteinmauern oder steingefüllten Gabionen abzufangen; diese max. 1,00m hoch, sonst Zwischenberme mind. 1,00m  
Böschungen max. 1: 2,5 oder flacher  
Kellerzufahrten möglich mit Stützmauern: begrünt, Naturstein oder Gabionen  
unzulässig: Findlinge, Felsbrocken; Natursteinriemchen, Klinker
  - Einfriedungen: Holz- oder Metallzäune (max. 1,00 m hoch),  
Hecken (max. 1,50 m hoch)  
Metallzäune mit Kunststoff-Sichtschutzstreifen nur seitlich
  - Beläge außen: außerhalb Zuwegungen keine Schotterflächen,  
grundsätzlich als unversiegelte Grünfläche,  
flächige Abdeckungen nicht zulässig
- Wasserwirtschaft: Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen  
Nutzung von Regenwasser in Teichen, Zisternen auch zur Brauchwassernutzung zulässig

### **(verdichtetes) Allgemeines Wohngebiet WA 3**

- zulässige Nutzungen: Wohngebäude sowie die weiteren üblichen Nutzungen nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- zulässige Höhen: Wandhöhe 7,00 m / Gesamthöhe 13,00 m
- Höhenlage EG: Erschließungsstraße (+/- 0,50m)
- Wohneinheiten: Grundstücksgrößen: mind. 600 m<sup>2</sup> = max. 2 WE  
mind. 800 m<sup>2</sup> = max. 4 WE
- Stellplätze: je Wohneinheit 2 Stellplätze  
Garagen, Carports nur in den Baugrenzen zulässig
- offene Bauweise, ab 25 m Fassade Gliederung
- Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen
- Zufahrten von Europastraße nicht erlaubt

Alle weiteren Festsetzungen wie unter WA 1 / WA 2 beschrieben.

### **Mischgebiet MI 1**

- zulässige Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie die weiteren üblichen Nutzungen nach § 6 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- zulässige Höhen: Wandhöhe 7,00 m / Gesamthöhe 13,00 m
- Höhenlage EG: Erschließungsstraße (+/- 0,50m)
- Wohneinheiten: Grundstücksgrößen: mind. 600 m<sup>2</sup> = max. 2 WE  
mind. 800 m<sup>2</sup> = max. 4 WE
- Stellplätze: je Wohneinheit 2 Stellplätze  
Garagen, Carports nur in den Baugrenzen zulässig
- offene Bauweise, ab 25 m Fassade Gliederung
- Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen
- Zufahrten von Europastraße nicht erlaubt
- Werbeanlagen max. 3,00 m<sup>2</sup>, nicht blenden, keine Leuchtreklame
- Wasserwirtschaft: Parkplätze mit eigener Regenrückhaltung  
zus. Rückhaltung entlang Europastraße (Mulden / Baumrigolen)

Alle weiteren Festsetzungen wie unter WA 1 / WA 2 beschrieben.

## Mischgebiet MI 2

- zulässige Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie die weiteren üblichen Nutzungen nach § 6 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- zulässige Höhen: Wandhöhe 7,00 m / Gesamthöhe 13,00 m
- Höhenlage EG: Erschließungsstraße (+/- 0,50m)
- Wohneinheiten: max. 1 WE als betriebszugehöriges Wohnen je Grundstück
- Stellplätze: nach LBauO  
Garagen, Carports nur in den Baugrenzen zulässig
- offene Bauweise, ab 25 m Fassade Gliederung
- Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen
- Zufahrten von Europastraße nicht erlaubt
- Dachform: Zelt- und Walmdächer 20 - 30°  
Sattel- und Pultdächer 35 - 40°  
Garagen gleiche DN oder Flachdach,  
für gewerbliche Bauten zusätzlich DN 5-20°
- Werbeanlagen: max. 3,00 m<sup>2</sup>, nicht blenden, keine Leuchtreklame
- Wasserwirtschaft: zus. Rückhaltung entlang Europastraße  
(Mulden / Baumrigolen)

Alle weiteren Festsetzungen wie unter WA 1 / WA 2 beschrieben.

## Gemeinbedarfsfläche K

- zulässige Nutzungen: Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Kinderbetreuung (KiTa) und ausnahmsw. Wohnen im Sinne von Mehrgenerationennutzung (Zahl der WE keine Vorgabe)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- zulässige Höhen: Wandhöhe 7,00 m / Gesamthöhe 13,00 m
- Höhenlage EG: Erschließungsstraße (+/- 0,50m)
- Bauweise: keine Vorgabe
- Zufahrten von Europastraße nicht erlaubt
- Werbeanlagen: keine Vorgabe
- Wasserwirtschaft: Parkplatz zur KiTa mit eigener Regenrückhaltung  
zus. Rückhaltung entlang Europastraße  
(Mulden / Baumrigolen)

Alle weiteren Festsetzungen wie unter WA 1 / WA 2 beschrieben.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung für die Erweiterung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand Wolsfelds zusammen mit Flächen für eine neue Kindertagesstätte sowie angrenzenden Mischbauflächen hergestellt und rechtlich gesichert werden.

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „In den Kerten / Auf der Acht“ der Ortsgemeinde Wolsfeld.

Wolsfeld, den \_\_\_\_\_

---

(Unterschrift Ortsbürgermeisterin J. Fischer)