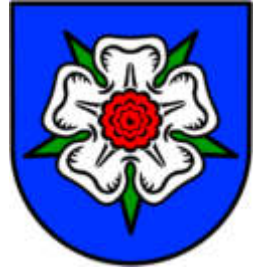

STADT WIRGES



BEBAUUNGSPLAN „GRÜNE HÖFE“

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Projekt:

Stadt Wirges
Bebauungsplan „Grüne Höfe“
Begründung

Stand:

09.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	6
2.1	Formelles Verfahren	6
2.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	14
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.2.1	Grund- und Geschoßflächenzahl	19
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	19
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	20
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen	22
5.3.1	Bauweise	22
5.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	22
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	23
5.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	25
5.6	Verkehrsflächen	25
5.7	Grünflächen	26
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
5.8.1	Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen	27
5.8.2	Anpflanzungen von Bäumen	28

5.9	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	28
5.10	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	29
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	30
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	31
7.1	Wasserversorgung	31
7.2	Abwasserbeseitigung	31
7.3	Stromversorgung	31
8	BODENORDNUNG	32

1 **ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Ein privater Maßnahmenträger ist an die Stadt Wirges mit dem Konzept zum Bauvorhaben „Grüne Höfe“ im Bereich der Ernst-Koch-Straße 1 u. 1a herangetreten.

Der Maßnahmenträger strebt dabei die Entwicklung einer ringförmigen Bebauung von Mehrfamilienwohnhäusern auf den Grundstücken Flur 48, Flurstück 6881/197 und 6881/97 an. Mit der Anordnung der Gebäude an den „Grundstücksrändern“ soll ein attraktives Konzept mit einem parkähnlichen Charakter zwischen den Gebäuden entstehen. Die Gebäude selbst dienen neben der eigentlichen Funktion als Wohnhäuser auch als lärmschützendes Quartierkonzept, welches durch die Blockrandbebauung eine Abschirmung zur umliegenden Gewerbebebauung erfüllt.

Die geplante Bebauung kann zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes beitragen. Derzeit bestehende städtebauliche Missstände wie etwa die Beeinträchtigung des Ortsbildes, bzw. des Erscheinungsbildes, die suboptimale Ausnutzung vorhandener Gebäude und des Grundstücks sowie der „vernachlässigten“ Pflege und Gestaltung der Freiflächen können durch eine zeitgemäße Bebauung und Nutzung beseitigt bzw. ersetzt werden.

Mit der Schaffung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und einem parkähnlich gestaltetem Innenbereich kann die funktionale Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung in diesem Teilgebiet von Wirges fortgeführt werden. Bei Realisierung des Vorhabens kann eine Innenentwicklung durch Umnutzung von brach gefallenem bzw. suboptimal genutzten Gewerbeflächen zur Schaffung von Wohnraum umgesetzt werden. Die „Fortführung“ des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe entspricht den Entwicklungszielen der Stadt Wirges in diesem Teilgebiet bzw. der „historisch“ gewachsenen Bebauung in der „Hauptstraße“.

Bereits heute ist die Gebietsstruktur durch das Nebeneinander der grundsätzlich konkurrierenden Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Eine „neue“ bzw. erstmalig auftretende Siedlungsentwicklung durch eine hinzutretende bzw. heranrückende „gewerbegebietsremde“ Nutzung wird daher für die schon vorhandenen ansässigen Gewerbebetriebe nicht ausgelöst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grüne Höfe“ ist erforderlich, um eine städtebaulich geordnete und nachhaltige Entwicklung im Plangebiet sowie der Umgebung zu gewährleisten. Die Flächen sind zwar dem Innenbereich zuzuordnen, weisen jedoch wegen ihrer Größe, der Lage im Übergangsbereich von Wohnen und Gewerbe sowie der heterogenen Umgebungsbebauung ein Planungserfordernis auf. Eine Beurteilung auf der Grundlage von § 34 BauGB würde den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gerecht, so dass der Einsatz eines städtebaulichen Steuerungsinstrumentariums erforderlich ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf den bislang gewerblich geprägten Grundstücken der Flur 48 (Flurstücke 6881/197 und 6881/97) geschaffen werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein verträgliches Nebeneinander der Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ermöglichen.

Mit der Planung verfolgt die Stadt Wirges das Ziel, innerörtliche Potenzialflächen zu aktivieren und die Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB zu stärken. Die Umnutzung der bereits erschlossenen und versiegelten Gewerbeflächen ermöglicht die Schaffung von Wohnraum, ohne zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Somit wird dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund

und Boden im besonderem Maße Rechnung getragen. Gleichzeitig wird der hierin enthaltene Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung Rechnung getragen. Es wird eine Nachverdichtung angestrebt, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden sind.

Die Umsetzung des Planvorhabens entspricht dem in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten Grundsatz nach die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile. Insbesondere soll die vorhandene Gebietsstruktur mit dem Vorhandensein ortsedeutsamer Gewerbeeinrichtungen berücksichtigt und hinreichend geschützt werden. Durch das Planvorhaben wird weiter die bereits erwähnte Anhebung der städtebaulichen Qualität und eine Verbesserung der städtebaulichen Funktion des Gebiets angestrebt.

In Ergänzung hierzu kann eine optimierte Ausnutzung der nach wie vor zur Verfügung stehenden Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) aufrechterhalten und verfestigt werden. Dies führt zu der Möglichkeit nach Umsetzung eines kostengünstigen Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die Lage im Innenbereich der zur Überplanung anstehenden Parzellen weisen die Merkmale einer sogenannten Maßnahme der Innenentwicklung auf. So kann durch die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans eine bauliche Neuordnung und somit eine Anpassung an geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen infolge der (teilweise) Nutzungsaufgaben erfolgen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme sind - wie im vorliegenden Planungsfall - Flächen in größerem Zusammenhang in bereits besiedelten Bereichen, die einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen, geeignet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand insbesondere folgende Belange berührt:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB durch das Nebeneinander von Verkehrstrassen, Gewerbe und Wohnen.
- Belange der Wirtschaft gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB, da neben dem Bestand auch etwaige Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbebetriebe in die Abwägung einzustellen sind.
- Berücksichtigung umweltrelevanter Belange wie etwa artenschutzrechtliche Tatbestände, Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung und die grünordnerische Gestaltung.
- Umsetzung einer klimaangepassten Bauleitplanung.

Insgesamt kann mit dem Bebauungsplan „Grüne Höfe“ die notwendige planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Folgenutzung ermöglicht werden. Etwaige Nutzungskonflikte können minimiert und das Gebiet einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Stadtrat von Wirges hat in der Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung praktiziert.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

In der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erwartet die Stadt insbesondere Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Wirges zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Lärmgutachten, Entwässerungsplanung) werden nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen ausgearbeitet. Diese werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB.

2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die angestrebte und in Kapitel 1 dargestellte Nachverdichtung ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB einzustufen. Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nachfolgend erfolgt eine Prüfung, inwieweit die in § 13a BauGB definierten Anwendungsvoraussetzungen vorliegen:

a) Grundfläche

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 0,8 ha (ca. 8.000 m²), so dass der durch den Gesetzgeber definierte Schwellenwert nicht erreicht wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: Erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

b) Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Weiterhin entspricht das Planvorhaben keinem Vorhaben nach LUVPG.

Bestandteil des Bebauungsplans ist die innergebietliche Erschließung. Hierzu setzt der Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB fest.

Gemäß der Anlage 1 „Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben“, Ziffer 3.5 fallen nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG oder einer Privatstraße in allen anderen Fällen; ausgenommen Privatstraßen innerhalb der geschlossenen Ortslage oder innerhalb ausgewiesener Bau-ebiete. Die Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich bedingt, dass die geplante Verkehrsfläche von der Ausnahme „Privatstraße innerhalb der geschlossenen Ortslage“ erfasst wird und somit keine UVP-Pflicht nach LUVPG besteht.

Somit liegt diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

c) Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies bedeutet, dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

Im vorliegenden Planungsfall liegen zudem keine rechtsverbindlichen Satzungen nach Baugesetzbuch vor, in denen den zur Überplanung anstehenden Flächen eine Ausgleichsfunktion i.S. des § 1a (3) BauGB zugewiesen wurde.

d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Die Aufstellung eines Bauleitplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wobei es nicht darauf ankommt, ob die Beeinträchtigung erheblich ist.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 (2) BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel lt. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/ EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 13.04.2010 nicht ausgegangen werden.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt nordwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 140 m das FFH-Gebiet FFH-7000-018 „Westerwälder Kuppenland“. Damit wird der lt. Verwaltungsvorschrift definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet unterschritten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen dennoch nicht vor. Nur wenn „anhand objektiver Umstände“ die Gefahr möglicher Beeinträchtigungen „offensichtlich“ ausgeschlossen werden kann, kommt eine Anwendung von § 1a (4) i.V.m. § 34 BNatSchG 2009 nicht in Betracht.

Eine Beeinträchtigung kommt in Betracht, wenn

- FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete oder Teile unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird oder
- eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.

Bei Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB – wie dies vorliegend der Fall ist – spricht die vorgegebene Lage des Plangebiets innerhalb des Bebauungszusammenhangs i. d. R. dafür, dass von den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans kaum andere oder weiter gehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen könnten als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind. Der umweltbezogene Status quo wird durch einen solchen Bebauungsplan i. d. R. nicht verschlechtert.

Diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens ist ebenfalls gegeben.

e) Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

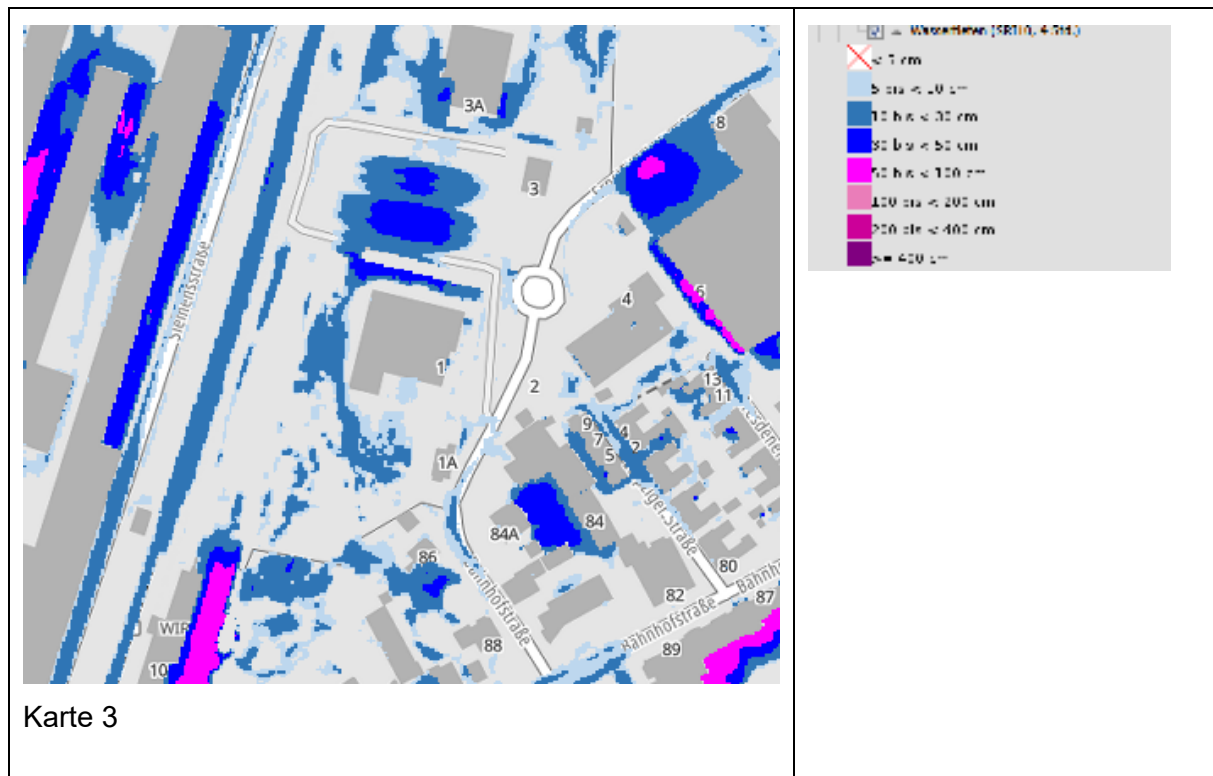
Die vorliegende Bauleitplanung schafft keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Störfallbetrieben. Eine entsprechende Ansiedlung ist somit im Bebauungsplan-gebiet aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig. In räumlich relevanter Nähe sind zum derzeitigen Stand der Planung keine Störfallbetriebe bekannt.

Die Sturzflutgefährdungskarte Rheinland-Pfalz sowie das Portal www.naturgefahrenportal.de (= Karte 1) treffen für das Plangebiet folgende Aussagen:

Gemäß dem Portal www.naturgefahrenportal.de (= Karte 1) stellt sich die Sturzflutgefährdungssituation auf den überwiegenden Flächen im Plangebiet als gering dar. Im zentralen Bereich Teil des Plangebiets ist das Gefährdungspotenzial mit mittel bis hoch dargestellt.

Der beigefügten Karte der Fließrichtung (= Karte 2) ist zu entnehmen, dass das Wasser beim extremen Starkregenereignis SRI10, 4 Std. vom „Mittelpunkt“ des Plangebiets in nördliche und südliche Richtung abfließt.

Die angezeigten Wassertiefen liegen zwischen 5 bis 30 cm. Am nördlichen Rand können Wassertiefen bis 50 cm entstehen. (siehe Karte 3).



Die durch schwere Unfälle oder Katastrophen unabhängig von § 50 BImSchG hervorgerufenen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sind planungsbedingt, wenn

- dass nach dem Bebauungsplan zulässige Vorhaben wegen seiner Beschaffenheit oder Nutzung selbst die Ursache für schwere Unfälle oder Katastrophen ist, die sich auf die Umgebung auswirken können;
- das Vorhaben in eine „gefahrengeneigte“ Umgebung „hineingeplant“ wird und so den Auswirkungen eines externen „schweren Unfalls“ oder einer externen „Katastrophe“ ausgesetzt wird.

Der Unfall kann auf menschliches „Versagen“, auf unerkannte Mängel von baulichen oder technischen Anlagen oder auf einer Funktionsstörung einer solchen Anlage zurückzuführen sein. Schwere Unfälle - und auch Katastrophen - sind nicht vorhersehbar. Sie treten i.d.R. plötzlich und unerwartet ein.

Ob planbedingte Auswirkungen bei der Zulassung von Vorhaben nach a) auftreten können, ist anhand des Inhalts und des Detaillierungsgrads der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen. Der vorliegende Angebots-Bebauungsplan lässt aufgrund seiner Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO keine Ansiedlung eines Störfallbetriebs zu.

Gemäß der Sturzflutgefährdungskarte Rheinland-Pfalz können insbesondere im zentralen Teil bei extremen Regenereignissen Beeinträchtigungen und Gefährdungen auftreten.

Aufgrund dieser Inhalte besteht für das Plangebiet eine abstrakte Erwartung für eine mögliche „Anfälligkeit“ vor einer Katastrophe.

Durch die zu erwartende Baumaßnahme und die damit verbundenen Eingriffe in das Gelände wird sich die Situation der Sturzflutgefährdung im und um das Plangebiet verändern. Im Bedarfsfall sind gebietsbezogene Maßnahmen umzusetzen, die im Sinne einer vorbeugenden Starkregenvorsorge etwaige Beeinträchtigungen für das Plangebiet und angrenzende Nachbargrundstücke soweit wie möglich unterbinden und zu einer Verbesserung der Situation führen.

Für eine Starkregenvorsorge kommen in der Planvollzugsebene beispielsweise folgende Maßnahmen in Betracht wie z.B.:

- grundstücksbezogene Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung,
- Dachbegrünung,
- Regenwassernutzung (Zisternen),
- Geländemodellierung auf den Baugrundstücken,
- Schutz sensibler Gebäudeteile,
- Vorgaben für Garagenzufahrten,
- begrünte Vorgärten statt Schotterflächen,
- Entkopplung von Dach- und Hofentwässerung.

Die abschließende Klärung kann in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der dann konkreten Ausbauplanung zu erfolgen.

In Verbindung mit auf der Ebene des Planvollzugs einschlägig geltenden bauordnungsrechtlichen sowie wasserrechtlichen und hochwasserschützenden Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG oder den §§ 3, 13 und 14 LBauO, kann an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher, über die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen hinausgehender, Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB werden gemäß dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt und gewahrt.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wirges stellt die zur Überplanung angedachten Grundstücke als gewerbliche Baufläche dar.

Die südlich angrenzenden Siedlungsflächen sind als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen, da der vorliegende Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorsieht.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wirges dargestellt.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Wirges

Die Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist bei der Anwendung des § 13a BauGB nicht zwingend erforderlich. Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein.

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entstehen darf und bodenrelevante Spannungen nicht auftreten dürfen.

Im vorliegenden Planungsfall rückt eine geplante Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung heran. Wie bereits in Kapitel 1 der Begründung dargelegt, besteht jedoch bereits heute ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Eine „neue“ bzw. erstmalig auftretende Situation wird nicht ausgelöst. Bodenrelevante Spannungen in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander der ansässigen gewerblichen Betriebe und einer hinzukommenden Wohnnutzung sind nach derzeitiger Einschätzung durch die Umsetzung aktiver und/ oder passiver Schallschutzmaßnahmen lösbar. Die abschließende Betrachtung bzw. die konkreten Maßnahmen sind im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung herbeizuführen.

Auf die in Kapitel 1 erwähnte Umsetzung einer „Lärmschutzbebauung“ wird an dieser Stelle verwiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Merkmal	Erläuterungen
Lage im Raum	Die Flurstücke Nrn. 6881/197 und 6881/97 liegen im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Wirges. Es befindet sich innerhalb des zusammenhängenden Innenbereichs und ist dem bestehenden Siedlungsgefüge zuzuordnen. Die Parzelle liegt in einem Übergangsbereich zwischen dem gemischt geprägten Bereich im Süden und Osten entlang der „Hauptstraße“ mit überwiegender Wohnnutzung sowie den gewerblich-industriell geprägten Nutzungen im Norden und Westen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt ▪ im Norden durch eine private Verkehrsfläche eines angrenzenden Gewerbebetriebs ▪ im Süden durch bereits bebaute Grundstücke, ▪ im Osten durch die „Ernst-Koch-Straße“ und ▪ im Westen durch die Eisenbahnstrecke Limburg (Lahn) – Siershahn.
Nutzung	Die unmittelbare Umgebung des Grundstücks weist eine gemischte städtebauliche Prägung auf. Südlich und östlich grenzt eine gemischte Nutzung an. Hier ist das Wohnen mittlerweile die vorherrschende Nutzung. Die Wohnbebauung ist überwiegend in verdichteter Bauweise mit Hausgärten und privaten Grünstrukturen ausgebildet. Nördlich und westlich befinden sich gewerblich-industrielle Nutzungen. Während die gewerbliche Struktur im nördlichen Bereich durch kleinere und mittlere Betriebe gekennzeichnet ist, befindet sich westlich des Plangebiets – getrennt durch die Eisenbahnstrecke und die „Siemensstraße“ - ein produzierendes Gewerbe (Herstellung von Glasverpackungen) Die Parzelle liegt im Übergangsbereich zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Bereits heute ist die Struktur durch das Nebeneinander der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen gekennzeichnet. Nordöstlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von rund 300 m ein Einzelhandelsstandort mit einem vielfältigen Angebot. So sind u.a. Einrichtungen zur Deckung des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs der Bevölkerung vorhanden. Der Einzelhandelsstandort liegt in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Plangebiet und stellt einen Standortvorteil dar.
Erschließung	Das Grundstück ist über das bestehende innerörtliche Straßennetz vollständig erschlossen.

Merkmal	Erläuterungen
	Die Anbindung erfolgt über die Ernst-Koch-Straße als öffentliche Erschließungsstraße, die eine direkte Verbindung zum übergeordneten Verkehrsnetz der Stadt Wirges herstellt. Das Plangebiet weist eine günstige Lage zu Haltestellen des ÖPNV auf. In räumlicher Nähe liegt südwestlich der Bahnhof Wirges, der als nächstgelegener Schienenpersonennahverkehrsanschluss für die Regionalstrecke Limburg (Lahn) – Siershahn ein günstiges Angebot darstellt.
Topographie	Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt ein flachgeneigtes Gelände mit insgesamt günstigen Neigungsverhältnissen für die angestrebte Bebauung und Nutzung.
Ver- und Entsorgung	Die technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) kann grundsätzlich als gesichert eingestuft werden. Weitergehende Einzelheiten sind in den anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern zu klären.
Schutzgebiete	Schutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.
Planungsrecht	Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, bedürfen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Ordnung jedoch einer eigenständigen Überplanung (siehe Kapitel 1 der Begründung).

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der in Kapitel 1 dargestellten Planungsleitzielen sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prägung der Umgebungsbebauung kommen für die Art der baulichen Nutzung grundsätzlich sowohl die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO als auch eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO in Betracht.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans derzeit ist vorrangig auf die Sicherung und Weiterentwicklung eines überwiegend wohngeprägten Quartiers ausgerichtet.

Das Plangebiet befindet sich bereits heute in einem Umfeld, das maßgeblich durch Wohnnutzungen geprägt ist. Diese konzentrieren sich insbesondere südlich und östlich entlang der „Hauptstraße“. Es ist zudem eine gewerbliche Durchmischung vorhanden, die bislang ein verträgliches Nebeneinander mit der Wohnnutzung ermöglicht. Gleiches gilt für die jüngere Wohnbebauung unmittelbar südlich des Plangebiets, die auf einer vormals brachliegenden Fläche realisiert wurde.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets könnte bei einer über den aktuellen Geltungsbereich hinausgehenden Betrachtung eine Planungsalternative darstellen. Ein Urbanes Gebiet würde eine höhere Nutzungsintensität sowie ein erweitertes Spektrum gewerblicher Nutzungen zulassen. Insbesondere in Übergangsbereichen zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Strukturen kann die Ausweisung eines Urbanen Gebiets städtebaulich sinnvoll sein. In innerstädtischen Lagen mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen von Wohnen und Gewerbe bietet diese Gebietskategorie aufgrund ihres zulässigen Störgrads grundsätzlich geeignete Rahmenbedingungen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird jedoch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO als diejenige Gebietsart bewertet, die den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans am besten entspricht. Die angestrebte Entwicklung eines überwiegend wohngeprägten Quartiers sowie die Einfügung in die bestehende Umgebung sprechen für eine Gebietskategorie, die den grundstücksbezogenen Schutz der Wohnnutzung in den Vordergrund stellt und zugleich ein geordnetes Nebeneinander mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen ermöglicht.

Zugleich sollen die bestehenden gewerblichen Betriebe im Bereich der „Hauptstraße“ sowie nördlich und westlich des Plangebiets in ihrer Bestandssituation und möglichen Weiterentwicklung nicht beeinträchtigt werden. Nach derzeitigem Erkenntnisstand steht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets dieser Zielsetzung nicht entgegen. Unter Berücksichtigung der jüngeren Wohnbauentwicklung in der unmittelbaren Umgebung kann weiterhin von einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie einer dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprechenden Nutzungszuordnung ausgegangen werden.

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, auf deren Grundlage im Bedarfsfall zusätzliche Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz zu Lasten der geplanten Wohnnutzung getroffen werden können.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet (WA) vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sieht jedoch neben der Hauptnutzungsart weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Hierzu zählen solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören und zugleich eine maßvolle Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung auch das „nicht störende Handwerk“, die der gebietsbezogenen Versorgung dienende Einrichtungen oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ansiedeln. Die Vielfalt der grundsätzlich zulässigen Nutzungen trägt zur Ausbildung einer wohngebietsbezogenen Infrastruktur bei. Gleichwohl muss die Wohnnutzung eindeutig überwiegen.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine differenzierte Betrachtung der nach dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO möglichen Nutzungen.

So werden nachfolgende Anlagen und Einrichtungen für unzulässig erklärt:

1. Anlagen für Verwaltungen

Anlagen für Verwaltungen gehören zwar zu den nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, weisen jedoch keinen wohngebietsbezogenen Charakter auf. Sie dienen weder der Versorgung des Gebiets noch tragen sie zur wohngebietsbezogenen Infrastruktur bei. Ihr Betrieb ist regelmäßig mit erhöhtem Publikumsverkehr, zusätzlichen Stellplatzbedarfen und einem überdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen verbunden. Dies steht im Widerspruch zur angestrebten wohngeprägten Gebietsstruktur. Zudem besteht im Plangebiet kein funktionaler Bedarf für Verwaltungseinrichtungen.

gen. Der Ausschluss dient daher der Sicherung der Gebietsverträglichkeit und der Funktionsfähigkeit des Allgemeinen Wohngebiets.

2. Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe sind nach § 4 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, weisen jedoch regelmäßig betriebliche Abläufe auf, die mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, Lieferverkehr, Lagerflächenbedarf und potenziellen Lärmimmissionen verbunden sind. Diese Nutzungsmerkmale stehen im Konflikt mit der Schutzbedürftigkeit der angestrebten Wohnnutzung. Zudem handelt es sich um flächenintensive Betriebe, die typischerweise in Gewerbe- oder Außenbereichslagen angesiedelt werden. Der Ausschluss dient der Wahrung des wohngebietsverträglichen Störgrads und der Einhaltung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG.

3. Tankstellen

Die ebenfalls nach § 4 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig Tankstellen i.d.R. mit erheblichen städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Konflikten verbunden. Sie erzeugen regelmäßig einen erhöhten Kfz-Verkehr, Lärm- und Geruchs- immissionen, Beleuchtungsintensitäten (24-h-Betrieb möglich), einen intensiven Flächenbedarf sowie potenzielle Gefährdungen durch Gefahrstoffe.

Diese Merkmale sind mit der Schutzbedürftigkeit des vorliegend geplanten Allgemeinen Wohngebiets nicht vereinbar. Der Ausschluss dient daher der Sicherung der Wohnruhe und der Vermeidung unzumutbarer Immissionen.

Zudem weist das Plangebiet keine günstigen Standortvoraussetzungen auf. Wesentlicher Grund hierfür ist die Lage abseits des klassifizierten Straßennetzes mit einem hohen „Kundenverkehrsaufkommen“.

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Plangebiet bestehen bereits heute Vorbelastungen durch angrenzende gewerbliche Nutzungen sowie durch verkehrliche Quellen. Diese führen zu einem erhöhten Immissionsniveau, das im Rahmen der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt werden muss. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen restriktiv zu handhaben, um die bestehende Belastungssituation nicht weiter zu verschärfen und die Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung zu gewährleisten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes verursachen typischerweise einen erhöhten An- und Abreiseverkehr, einen regelmäßigen Nutzerwechsel sowie zusätzliche Service- und Lieferverkehre. Diese Merkmale würden im Plangebiet zu einer weiteren Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu zusätzlichen Immissionen führen. Angehts der bereits vorhandenen Vorbelastungen wäre dies mit der angestrebten wohn- eprägten Gebietsausprägung nicht vereinbar. Der Ausschluss dient daher der Vermeidung zusätzlicher Störpotenziale und der Sicherung eines gebietsverträglichen Immissionsniveaus.

5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Auch die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe weisen betriebliche Abläufe auf, die trotz ihres begrenzten Störgrads regelmäßig mit Kundenverkehr, Lieferverkehren, Lagerflächenbedarf sowie potenziellen Geräusch- und Lichtimmissionen verbunden sind.

Unter den bestehenden Vorbelastungen würden diese zusätzlichen Nutzungsimpulse zu einer weiteren Verdichtung der Immissionssituation führen und die Wohnruhe beeinträchtigen.

Vor diesem Hintergrund werden die bislang ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe vollständig ausgeschlossen, um die bestehende Vorbelastungssituation nicht weiter zu verstärken und die Funktionsfähigkeit des Allgemeinen Wohngebiets zu sichern.

6. Ferienwohnungen i.S. des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO und § 13a BauNVO.

Ferienwohnungen als nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen und Einrichtungen erfüllen ebenfalls nicht die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen.

Insbesondere die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets, die auf eine dauerhafte Wohnnutzung ausgerichtet ist, widersprechen der Zulässigkeit. Ferienwohnungen weisen typischerweise folgende Merkmale auf:

- hoher Nutzerwechsel,
- erhöhter An- und Abreiseverkehr,
- zusätzlicher Stellplatzbedarf,
- potenzielle Störungen durch wechselnde Nutzergruppen,
- fehlende Integration in die nachbarschaftliche Struktur.

Sie tragen nicht zur wohngebietsbezogenen Versorgung bei und fördern keine stabile Wohnbevölkerung. Der Ausschluss dient der Sicherung einer dauerhaften Wohnnutzung und der Stabilität des Quartiers.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch verschiedene Bestimmungsfaktoren – wie die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen – geregelt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im vorliegenden Bebauungsplan an dem Ziel, eine funktions- und nutzergerechte Grundstücksausnutzung zu gewährleisten und zugleich die städtebaulichen Vorgaben der Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Aufgrund der im Umfeld anzutreffenden heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen steht jedoch kein einheitlicher oder unmittelbar übertragbarer Bewertungsmaßstab zur Verfügung. Die vorhandene Bebauung weist unterschiedliche Gebäudehöhen, Geschosshöhen und bauliche Dichten auf, sodass sich aus der Umgebung kein begründbares Leitbild ableiten lässt.

Vor diesem Hintergrund bedarf es eines eigenständigen, planerisch begründeten Konzepts zur Bestimmung eines gebietsverträglichen Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplanangebot.

Dieses Konzept orientiert sich an den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der Sicherung einer maßvollen baulichen Dichte, der Gewährleistung einer angemessenen Belichtung, Besonnung und Durchlüftung der Grundstücke sowie der Einfügung in die Ortsbildprägenden Strukturen. Die gewählten Festsetzungen stellen sicher,

dass eine städtebaulich verträgliche Entwicklung ermöglicht wird, ohne die Funktionsfähigkeit des Gebiets oder die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung zu beeinträchtigen.

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Zur Sicherung einer maßvollen baulichen Dichte und zur Gewährleistung einer gebietsverträglichen Grundstücksausnutzung wird im Bebauungsplan eine Obergrenze für die Summe der Grundflächen aller baulichen Anlagen und Einrichtungen (Hauptanlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten sowie unterirdische bauliche Anlagen) in Höhe von $GR = 5.125 \text{ m}^2$ festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und stellt sicher, dass die zulässige bauliche Inanspruchnahme des Plangebiets in einem städtebaulich angemessenen Rahmen bleibt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können bestimmte bauliche Anlagen von der Anrechnung auf die Grundflächenzahl ausgenommen werden, sofern sie in einer Weise ausgeführt werden, die den Eingriff in den Boden minimiert und positive städtebauliche bzw. ökologische Effekte erzielt. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Anlagen von der Anrechnung auf die GRZ ausgenommen:

- Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dauerhaft mit einer flächendeckenden Dachbegrünung versehen werden, sowie
- unterirdisch errichtete bauliche Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden.

Die Ausnahme von der Anrechnung ist städtebaulich und ökologisch gerechtfertigt. Dach- und Flächenbegrünungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung, zur Förderung der Regenwasserrückhaltung sowie zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen bei. Sie unterstützen damit die Ziele einer klimaangepassten und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig wird durch die Begrünung die optische und funktionale Integration der Anlagen in das Wohngebiet verbessert, sodass Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Unterirdische bauliche Anlagen, die oberseitig vollständig begrünt werden, führen zu keiner zusätzlichen Versiegelung der Geländeoberfläche und beeinträchtigen weder die Aufenthaltsqualität noch die Freiraumfunktion der Grundstücke. Ihre Nichtanrechnung entspricht daher dem Regelungszweck des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Durch die gewählte Regelung wird eine ausgewogene Balance zwischen einer effizienten Grundstücksnutzung und den Anforderungen an eine nachhaltige, gebietsverträgliche und ökologisch orientierte städtebauliche Entwicklung erreicht.

Insbesondere wird dem Umstand nach Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Fläche für die Ausbildung einer parkähnlichen Grünfläche in zentraler Lage des Plangebiets Rechnung getragen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zur Steuerung der dritten Dimension die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze allein genügt jedoch nicht aus, um in einem Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern.

So könnte beispielsweise in der Planvollzugsebene die auf dem Begriff des Vollgeschoss basierende Festsetzung umgangen werden, in dem es zu einer Ausbildung von Geschossen kommt. Da die Geschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, könnte eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung erfolgen. Unter Berücksichtigung der grundsätzlich heterogenen Vorgaben aus der weiteren Umgebungsbebauung, bei der sich Zahl der Vollgeschosse zumeist an der jeweiligen funktionalen Nutzung des Gebäudes orientiert, könnte es aus städtebaulicher Sicht zu einem „optischen Chaos“ kommen.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan mit $Z = III$ festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans sowie an den prägenden Strukturen der Umgebungsbebauung. Mit drei Vollgeschossen wird eine bauliche Dichte ermöglicht, die einerseits eine effiziente und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung sicherstellt und andererseits eine gebietsverträgliche Einfügung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Die im Umfeld anzutreffende Bebauung weist eine Mischung aus zwei- und dreigeschossigen Gebäuden auf, sodass die Festsetzung von drei Vollgeschossen eine angemessene Fortführung und Ergänzung der vorhandenen Strukturen darstellt. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf drei Vollgeschosse eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden, die zu Beeinträchtigungen der Belichtung, Besonnung und Durchlüftung der Grundstücke führen könnte.

Die Festsetzung trägt zudem den Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnraumentwicklung Rechnung, indem sie die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen – einschließlich barrierefreier und familiengerechter Angebote – ermöglicht, ohne die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung zu beeinträchtigen. Insgesamt wird mit der Begrenzung auf drei Vollgeschosse ein ausgewogenes Verhältnis zwischen städtebaulicher Dichte, Wohnqualität und Einfügung in die Umgebung erreicht.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet aus den zuvor dargelegten Gründen erforderlich.

Die alleinige Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse würde den Anforderungen an eine wirksame Steuerungsfunktion nicht gerecht werden, da sie keine hinreichende Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe gewährleistet. Unterschiedliche Geschosshöhen, Dachformen und bauliche Ausführungen könnten trotz gleicher Geschoszahl zu erheblichen Höhenabweichungen führen und damit das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen.

Um für künftige Bauvorhaben einen klar definierten und verlässlichen Beurteilungsrahmen zu schaffen, ist daher die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen unabdingbar. Dies dient sowohl der Sicherstellung einer den festgesetzten Gebietsarten entsprechenden, funktionsgerechten Bebauung als auch der Wahrung eines geordneten und harmonischen Orts- und Straßenbildes.

Der Bebauungsplan legt die höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen auf Grundlage der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche fest. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird die bereits ausgebaute „Ernst-Koch-Straße“ herangezogen. Diese Erschließungsstraße stellt auf- und rund ihres bestehenden Ausbauzustands einen eindeutig bestimmbar, dauerhaft unveränderlichen und städtebaulich sinnvollen Höhenbezug dar.

Im Gegensatz zum natürlichen Gelände, das durch Geländemodellierungen, Böschungen oder natürliche Unebenheiten geprägt sein kann, bietet die Oberkante der vorhandenen Verkehrsfläche einen präzisen, nachvollziehbaren und rechtssicheren Maßbezugspunkt.

Die gewählte Festsetzung gewährleistet damit eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet und schafft die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Einfügung der künftigen Bebauung.

Die gewählten Höhen orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans sowie an den prägenden Strukturen der Umgebungsbebauung. Mit einer Traufhöhe von 9 m und einer Gebäudehöhe von 12 m wird eine maßvolle bauliche Dichte ermöglicht, die eine angemessene Belichtung, Besonnung und Durchlüftung der Grundstücke gewährleistet. Die Firsthöhe von 13 m erlaubt die Ausbildung üblicher Dachformen, ohne das Orts- und Straßenbild zu überprägen oder unverhältnismäßige Baukörper zu erzeugen.

Durch die Kombination aus Geschosszahl und Höhenfestsetzungen wird ein klarer, rechtssicherer und für Bauherren nachvollziehbarer Rahmen geschaffen, der sowohl die Funktionsfähigkeit des Allgemeinen Wohngebiets als auch die städtebauliche Einfügung der künftigen Bebauung gewährleistet.

Gleichzeitig ist es jedoch erforderlich, bestimmte technisch oder funktional bedingte Bauteile sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in begrenztem Umfang über diese Höhen hinaus zuzulassen. Diese Bauteile sind für den Gebäudebetrieb notwendig oder dienen der Umsetzung energiepolitischer Zielsetzungen, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu formuliert der Bebauungsplan folgende Ausnahmen:

1. Überschreitung für Photovoltaikanlagen

Die Möglichkeit, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für Photovoltaikanlagen um bis zu 1 m zu überschreiten, trägt den Anforderungen an eine zeitgemäße, klimafreundliche Energieversorgung Rechnung. PV-Module benötigen konstruktive Aufständereien, die je nach Dachform und technischer Ausrichtung zu einer geringfügigen Erhöhung der Dachaufbauten führen können. Die zulässige Überschreitung ist so bemessen, dass sie die Nutzung solarer Energie ermöglicht, ohne das Orts- und Straßenbild oder die städtebauliche Einfügung der Gebäude zu beeinträchtigen.

2. Überschreitung für technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume

Technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege, Lüftungsanlagen oder vergleichbare Einrichtungen sind für die Funktionsfähigkeit moderner Wohngebäude unverzichtbar. Da diese Bauteile konstruktionsbedingt über die reguläre Gebäudehöhe hinausragen können, wird eine ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 3 m zugelassen.

Die Zulässigkeit ist jedoch an klare Bedingungen geknüpft:

- die Überschreitung darf maximal 5 % der Grundfläche des jeweiligen Wohngebäudes betreffen und
- die technischen Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses einhalten, um negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Fernwirkung des Baukörpers zu vermeiden.

Diese Einschränkungen stellen sicher, dass die technischen Bauteile nur in funktional notwendigem Umfang errichtet werden und keine städtebaulich störenden Dominanzen entstehen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

5.3.1 Bauweise

Für das Plangebiet wird sowohl die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als auch die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Diese Differenzierung dient der Sicherstellung einer städtebaulich ausgewogenen und funktional begründeten Bebauungsstruktur, die sich an den Zielsetzungen des Bebauungsplans ebenso orientiert wie an den prägenden Strukturen der Umgebungsbebauung.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist die offene Bauweise festgesetzt. Sie bezieht sich auf eine punktuell definierte überbaubare Grundstücksfläche und ermöglicht die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen. Diese Bauform gewährleistet eine aufgelockerte, freiraumbezogene Bebauungsstruktur, die sich harmonisch in die vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten einfügt und eine hohe Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld unterstützt.

Für die am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets vorgesehenen Baukörper wird hingegen die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aus immissionsschutzfachlichen Gründen und dient der Ausbildung einer sogenannten „Immissionsschutzbebauung“.

Die geplante Riegelbebauung übernimmt eine abschirmende Funktion gegenüber den westlich und nördlich gelegenen Emissionsquellen und schützt die innenliegenden Bereiche des Plangebiets vor Lärm- und sonstigen Immissionen. Durch diese städtebauliche Anordnung können die geplanten „Grünen Höfe“ realisiert werden: Die geschlossene Bauweise bildet eine klare bauliche Kante, die eine abgeschirmte, ruhige und qualitätsvolle innergebietliche Grünfläche sowie attraktive Außenwohnbereiche ermöglicht.

Die Kombination aus offener und geschlossener Bauweise schafft somit eine funktional und gestalterisch ausgewogene Gesamtstruktur. Während die offene Bauweise im Osten eine freiraumorientierte, maßstäbliche Bebauung ermöglicht, gewährleistet die geschlossene Bauweise im Westen und Norden den erforderlichen Immissionsschutz und die Ausbildung hochwertiger innerer Aufenthaltsbereiche. Die Festsetzungen entsprechen damit sowohl den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans als auch den funktionalen Anforderungen an eine zeitgemäße, gebietsverträgliche Entwicklung.

5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur eindeutigen Verortung der künftigen Bebauung werden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung dieser Flächen orientiert sich an den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere an der Ausbildung einer Lärmschutzbebauung sowie der Schaffung einer parkähnlichen Grünfläche in zentraler Lage des Plangebiets.

Die überbaubaren Grundstücksflächen konzentrieren sich daher auf die nördlichen und westlichen Grundstücksteile, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu den störintensiveren Gewerbebetrieben und Verkehrsflächen liegen. Durch diese Anordnung wird eine abschirmende Wirkung gegenüber den lärmsensiblen Nutzungen im Inneren des Plangebiets erzielt. Gleichzeitig wird ermöglicht, dass insbesondere auf den südlich und östlich gelegenen Gebäudeseiten möglichst lärmfreie Außenwohnbereiche sowie die parkähnlich vorgesehene Freifläche in zentraler Lage des Plangebiets entstehen können.

Eine vollständige Einbeziehung aller Flächenteile des Plangebiets in die überbaubaren Grundstücksflächen ist jedoch nicht möglich. Neben der städtebaulichen Zielsetzung der Lärmschutzbebauung sind weitere funktionale Anforderungen zu berücksichtigen, wie die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Anliegerverkehr, die Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche sowie die Aufrechterhaltung der angestrebten Lärmschutzbebauung. Diese Elemente sind für die Funktionsfähigkeit des Quartiers unerlässlich und erfordern entsprechende Freiflächenanteile.

Aus diesem Grund werden bestimmte Bereiche bewusst nicht den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet. Diese Flächen dienen der Aufnahme der genannten Nutzungsansprüche und tragen zur städtebaulichen Ordnung und Funktionsfähigkeit des Gebiets bei.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als zusammenhängende Fläche festgesetzt. Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen eine klare bauliche Struktur und bieten den künftigen Eigentümern bzw. Bauherren ausreichend Spielraum für die Realisierung der vorgesehenen Bebauung, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu beeinträchtigen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Zur Sicherung eines geordneten und hochwertigen Straßen- und Ortsbildes wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO im straßenseitigen Bereich der privaten Baugrundstücke eingeschränkt. Nebenanlagen sind in einer Tiefe von 1 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante bis zur angrenzenden Straßengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Ernst-Koch-Straße) – unzulässig.

Diese Festsetzung dient mehreren städtebaulichen Zielsetzungen:

- Sicherung eines klaren und geordneten Straßenraums

Der straßenseitige Bereich prägt maßgeblich das Erscheinungsbild des Quartiers. Eine ungesteuerte Errichtung von Nebenanlagen wie Abstellräumen, Müllboxen, Schuppen oder technischen Anlagen im unmittelbaren Straßenraum würde zu einer optischen Unruhe führen. Die „1-m-Schutzzone“ gewährleistet, dass der Straßenraum frei von störenden Einbauten bleibt und ein einheitliches, geordnetes Erscheinungsbild entsteht.

- Erhalt der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität

Nebenanlagen im unmittelbaren Straßenraum können zudem die Wahrnehmung der öffentlichen Verkehrsfläche beeinträchtigen, Sichtbeziehungen stören und die Aufenthaltsqualität mindern. Durch die Einschränkung wird verhindert, dass der Straßenraum durch funktionale Nebenanlagen überprägt oder verengt wird.

- Vermeidung von Konflikten mit Erschließung und Verkehrssicherheit

Eine Begrenzung der Nebenanlagen verhindert Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und gewährleistet eine konfliktfreie Nutzung des öffentlichen Raums.

Von der Einschränkung ausgenommen sind Einfriedungen und Stützmauern, da diese typischerweise zur Sicherung der Grundstücksgrenzen, zur Geländeanpassung oder zur Wahrung der Privatsphäre erforderlich sind. Sie dürfen unmittelbar an der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßengrenze errichtet werden, sofern die Festsetzungen des

Bebauungsplans eingehalten werden und die landesrechtlichen Vorgaben (Landesbauordnung und Nachbarrecht Rheinland-Pfalz) beachtet werden.

Diese Ausnahme trägt dem funktionalen Charakter von Einfriedungen Rechnung, ohne das Straßenbild zu beeinträchtigen, da deren Gestaltung und Höhe durch weitere Regelungen gesteuert wird.

Die getroffene Regelung gewährleistet ein geordnetes und hochwertiges Straßenbild, die Vermeidung störender Nebenanlagen im öffentlichen Raum, die Sicherung der Verkehrssicherheit und Erschließungsfunktion und gleichzeitig die notwendige Flexibilität für Einfriedungen und Stützmauern.

Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen funktionalen Anforderungen der Grundstücksnutzung und den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans erreicht.

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal eines attraktiven innerstädtischen Wohnquartiers ist die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplatzflächen.

Gleichzeitig kann die Art und Weise, wie Stellplätze und Garagen im Quartier angeordnet werden, erheblichen Einfluss auf das Stadtbild, die Aufenthaltsqualität und die Freiraumstruktur haben. Eine ungesteuerte oder flächenintensive Unterbringung des ruhenden Verkehrs führt häufig zu einer Dominanz von Stellplatzanlagen, beeinträchtigt das Ortsbild und mindert die Wohn- und Freiraumqualität. Um solchen negativen Entwicklungen vorzubeugen, trifft der Bebauungsplan gezielte Festsetzungen zur Zulässigkeit und räumlichen Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen.

Stellplätze und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten privaten Gemeinschafts-Stellplatzflächen zulässig.

Diese Festsetzung verfolgt mehrere Ziele:

- Vermeidung einer Zersiedelung der Freiflächen durch ungeordnete Stellplatzanlagen,
- Sicherung eines hochwertigen, zusammenhängenden Freiraums, insbesondere im Bereich der zentralen Grünfläche,
- Gewährleistung eines geordneten Straßen- und Ortsbildes, indem Stellplätze nicht in prägende Sichtachsen oder straßenbegleitende Grünstrukturen eingreifen,
- Reduzierung von Versiegelung außerhalb der Baufenster, um ökologische Funktionen und Regenwasserrückhalt zu stärken.
- Durch die räumliche Konzentration der Stellplätze wird eine klare Strukturierung des ruhenden Verkehrs erreicht, die sowohl funktional als auch gestalterisch den Zielsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Garagen sind ausschließlich in Form von Garagengeschossen im Erdgeschoss zulässig. Diese Festsetzung dient der:

- Vermeidung freistehender Garagenbauten, die das Straßenbild stören oder wertvolle Freiflächen zerschneiden könnten,
- Integration der Stellplatznutzung in die Hauptgebäude, wodurch eine kompakte und städtebaulich geordnete Baukörperstruktur entsteht,
- Reduzierung der optischen Dominanz von Garagenanlagen,

- Sicherung einer effizienten Grundstücksausnutzung, da Stellplätze innerhalb des Gebäudes untergebracht werden können, ohne zusätzliche Flächen zu beanspruchen.

Die Unterbringung der Garagen im Erdgeschoss unterstützt zudem die städtebauliche Zielsetzung einer klaren Baukörperausbildung und trägt zur Minimierung von Störungen im öffentlichen Raum bei.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine funktionale und gestalterisch hochwertige Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die die Wahrung der Freiraumqualität im Quartier. Die Umsetzung eines geordneten und attraktiven Wohnumfeldes kann unterstützt werden und mögliche Auswirkungen durch den gebietsbezogenen Verkehr soweit wie möglich vermieden werden.

Damit leisten die Regelungen einen wesentlichen Beitrag zur Qualität und Funktionsfähigkeit des neuen Wohnquartiers.

5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung der angestrebten Gebietsstruktur wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf WE = 15 festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Steuerung der baulichen Dichte und der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung, die zu städtebaulichen, funktionalen oder immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen könnte.

Die Begrenzung der Wohnungszahl trägt dazu bei, die geplante Eigenart des Allgemeinen Wohngebiets zu sichern und eine ausgewogene Mischung aus Wohngebäuden, Freiflächen und Erschließungsflächen zu gewährleisten. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass einzelne Gebäude eine unverhältnismäßig hohe Anzahl an Wohneinheiten aufnehmen und dadurch die Funktionsfähigkeit des Quartiers beeinträchtigen, etwa durch erhöhten Stellplatzbedarf, zusätzlichen Verkehr oder eine übermäßige Belastung der gemeinschaftlichen Freiflächen.

Die gewählte Obergrenze von 15 Wohneinheiten entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der Entwicklung eines maßvollen, wohngeprägten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität. Sie ermöglicht eine wirtschaftliche und zeitgemäße Wohnraumentwicklung, ohne die Gebietsverträglichkeit zu gefährden oder die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung zu beeinträchtigen.

Insgesamt stellt auch die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungszahl ein geeignetes Instrument dar, um die städtebauliche Ordnung, die Funktionsfähigkeit des Gebiets und die angestrebte Wohnqualität dauerhaft zu sichern.

5.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Festsetzungen zu Verkehrsflächen. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich eine planungsrechtliche Flächensicherung erfolgt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ist rein bodenrechtlicher Natur und definiert eine Fläche, die künftig für die Abwicklung verkehrlicher Funktionen zur Verfügung stehen soll. Sie entfaltet keine unmittelbare Wirkung hinsichtlich anderer Rechtsbereiche wie etwa der Widmung, der Verkehrssicherungspflichten oder der Verkehrslenkung. Diese Aspekte bleiben den jeweils einschlägigen Fachgesetzen vorbehalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche (Planeinschrieb „PV“) dient ausschließlich der innergebietlichen Erschließung der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke. Durch die Zuordnung als private Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass die Erschließung funktional gewährleistet ist, ohne dass hierfür öffentliche Verkehrsflächen bereitgestellt oder unterhalten werden müssen.

Die private Verkehrsfläche übernimmt die Aufgabe, den inneren Erschließungsverkehr zu bündeln und eine klare, geordnete Erschließungsstruktur innerhalb des Quartiers zu gewährleisten. Sie dient insbesondere:

- dem Anliegerverkehr,
- dem Fußgänger- und Radverkehr,
- den Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung,
- sowie den Rettungsfahrzeugen.

Damit wird eine vollwertige Erschließung im Sinne des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts sichergestellt.

Die Festsetzung als private Verkehrsfläche trägt zugleich dazu bei, die öffentliche Erschließungsinfrastruktur zu entlasten und die Verantwortung für Betrieb, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflichten den Eigentümern bzw. der Eigentümergemeinschaft zuzuordnen. Dies ermöglicht eine flexible, gebietsbezogene Organisation der Erschließung, ohne die Funktionsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes zu beeinträchtigen.

Durch die klare Zweckbestimmung wird zudem verhindert, dass die Fläche für nicht gebietsverträgliche Nutzungen in Anspruch genommen wird oder eine unkontrollierte Nutzung durch öffentlichen Durchgangsverkehr erfolgt. Die private Verkehrsfläche dient somit der Sicherung eines ruhigen, wohngebietsverträglichen Erschließungsverkehrs und unterstützt die städtebauliche Zielsetzung eines hochwertigen, verkehrsarmen Wohnquartiers.

Die Einstufung als private Verkehrsfläche bedeutet schließlich, dass diese Fläche nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet wird und somit nicht in die Straßenbaulast oder Unterhaltungspflicht der Gemeinde fällt. Sie verbleibt im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. einer Eigentümergemeinschaft und wird ausschließlich für die innergebietliche Erschließung genutzt.

5.7 Grünflächen

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüne Höfe“ dient der Schaffung hochwertiger, gebietsbezogener Freiräume für Spiel, Aufenthalt, Kommunikation und Erholung. Sie stellt ein zentrales Element der Freiraumstruktur des Quartiers dar und trägt maßgeblich zur Wohnqualität für alle Altersgruppen bei. Die Fläche übernimmt damit eine wichtige städtebauliche Ausgleichs- und Gestaltungsfunktion innerhalb des Plangebiets.

Die Grünfläche übernimmt die Funktion und die Zielsetzung eines wohnungsnahen Spiel- und Aufenthaltsbereichs. Gleichzeitig dient sie der Förderung der sozialen Integration der künftigen Bewohner und der nachbarschaftlichen Kommunikation. Aus umweltrelevanter Sicht leistet sie einen Beitrag für die Verbesserung des Mikroklimas und der ökologischen Durchgrünung.

Weiterhin wird ein attraktiver, identitätsstiftende Freiraum im Quartier (= „Grüne Höfe“) gesichert.

Durch die Zuordnung als private Grünfläche wird gewährleistet, dass die Nutzung gebietsbezogen erfolgt und die Fläche dauerhaft für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers zur Verfügung steht.

Zur funktionalen Ausstattung der Grünfläche sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- befestigte Wege,
- untergeordnete bauliche Anlagen wie Hinweisschilder, Fahrradabstellplätze, Freisitze, Spielgeräte (z. B. Barren, Reck, Balancierbalken, Kletterelemente),
- Spielflächen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung,
- Einfriedungen in Form von Strauchhecken oder durchsichtigen Zäunen bis max. 1,2 m Höhe.

Diese Elemente ermöglichen eine vielseitige, nutzerfreundliche und zugleich gestalterisch zurückhaltende Freiraumausstattung, ohne den offenen Charakter der Grünfläche zu beeinträchtigen.

Zur Sicherung einer hochwertigen, ökologisch wirksamen Freiraumgestaltung ist innerhalb der Fläche eine parkartige Gehölz-/Offenlandstruktur herzustellen. Hierzu gehören:

- die Pflanzung von mindestens 6 einheimischen Laubbäumen (StU 18/20, Stammhöhe mind. 1,8 m),
- die Anlage von Strauch- und Heistergruppen auf mindestens 20 % der Fläche (mind. 3 Gehölze/m²),
- die Entwicklung von Offenlandbereichen mit kräuterreicher Rasen- oder Wildstaudenmischung.

Diese Vorgaben fördern die Biodiversität, die ökologische Wertigkeit und tragen zu einer Klimaanpassung (Verschattung, Verdunstungskühle) ebenso bei wie zu einem attraktiven, naturnahem Erscheinungsbild.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Offenlandflächen sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Damit wird sichergestellt, dass die Grünfläche langfristig ihre gestalterische, ökologische und soziale Funktion erfüllt.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- oder vergleichbare Materialschüttungen sind unzulässig. Dies soll das Entstehen ökologisch wertloser „Schottergärten“ vermeiden. Die Sicherung der Versickerungsfähigkeit und die Förderung eines lebendigen, klimaresilienten Freiraums werden zu- und unterstützt.

Insgesamt leistet die Grünflächen einen wesentlichen Beitrag zur städtebaulichen Qualität und zur sozialen wie ökologischen Funktionalität des neuen Wohnquartiers.

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.8.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Zur Sicherung einer flächensparenden und ökologisch verträglichen Oberflächengestaltung sind Stellplätze sowie die innerhalb der privaten Grünflächen liegenden Wege, Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu befestigen. Die Verwendung von Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster oder vergleichbaren Belägen trägt dazu bei, den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten und die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu sichern.

Durch die Reduzierung versiegelter Oberflächen wird die Grundwasserneubildung unterstützt und das Oberflächenabflussrisiko insbesondere bei Starkregenereignissen verringert.

Gleichzeitig wird das Mikroklima positiv beeinflusst, da wasserdurchlässige Beläge eine geringere Aufheizung aufweisen und die Verdunstungsleistung des Bodens fördern.

Die Festsetzung dient zudem der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und entspricht dem Grundsatz, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren.

Die dauerhafte Herstellung der genannten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien stellt sicher, dass die ökologische Funktion der privaten Grünflächen erhalten bleibt und die städtebaulichen Ziele einer klimaangepassten und nachhaltigen Freiraumgestaltung erreicht werden.

5.8.2 Anpflanzungen von Bäumen

Die Festsetzung zur Pflanzung einheimischer Bäume innerhalb der Stellplatzflächen dient der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes und trägt wesentlich zur städtebaulichen Einbindung der Stellplatzanlagen bei.

Stellplätze führen aufgrund ihrer befestigten Oberflächen und ihrer funktionalen Ausrichtung regelmäßig zu einer erheblichen Reduktion gestalterischer und ökologischer Qualitäten. Durch die verpflichtende Pflanzung von mindestens acht Bäumen der II. Ordnung wird ein wirksamer Ausgleich geschaffen, der sowohl das Orts- und Landschaftsbild als auch das Mikroklima verbessert.

Die Wahl einheimischer Baumarten gewährleistet eine hohe Standortverträglichkeit, Robustheit und ökologische Wertigkeit. Sie fördern die Biodiversität, bieten Lebensraum für heimische Tierarten und fügen sich harmonisch in das regionale Vegetationsbild ein.

Die Vorgabe eines Mindeststammumfangs von 18/20 cm sowie einer Stammhöhe von mindestens 1,8 m stellt sicher, dass die Bäume bereits bei Pflanzung eine ausreichende Entwicklungsgröße besitzen und zeitnah wirksam zur Durchgrünung beitragen.

Die Baumscheiben sollten eine Mindestgröße von 12 m² aufweisen, um den Bäumen langfristig ausreichenden Wurzelraum, eine gute Wasserversorgung und eine stabile Entwicklung zu ermöglichen. Nur durch ausreichend dimensionierte Pflanzgruben können Vitalität und Standfestigkeit der Bäume dauerhaft gewährleistet werden.

Die Verpflichtung zur fachgerechten Pflege und zum Erhalt der Bäume dient der Sicherung der langfristigen Funktionsfähigkeit der Pflanzungen. Ersatzpflanzungen bei Abgang stellen sicher, dass die städtebaulichen und ökologischen Ziele der Festsetzung dauerhaft erreicht werden. Die zeitliche Vorgabe, die Pflanzungen spätestens nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen herzustellen, gewährleistet eine frühzeitige Begrünung und verhindert Verzögerungen, die den Gesamteindruck des Gebietes beeinträchtigen könnten.

Insgesamt trägt die Festsetzung dazu bei, die funktional geprägten Stellplatzflächen ökologisch aufzuwerten, klimatische Belastungen zu reduzieren und das Ortsbild nachhaltig zu verbessern.

5.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Festsetzung privater Gemeinschafts-Stellplatzflächen dient der geordneten Unterbringung des anliegerbezogenen ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes.

Durch die Zuordnung der Flächen zum Allgemeinen Wohngebiet wird sichergestellt, dass die Stellplätze funktional und räumlich in das Wohnumfeld integriert sind und ausschließlich den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie deren Besuchern zur Verfügung stehen.

Die Bündelung der Stellplätze in gemeinschaftlich genutzten Bereichen trägt zu einer effizienten Flächeninanspruchnahme bei und vermeidet eine übermäßige Versiegelung innerhalb der einzelnen Baugrundstücke. Gleichzeitig wird das Wohnumfeld gestalterisch entlastet, da die Stellplatznutzung konzentriert und nicht parzellenweise erfolgt. Dies unterstützt ein geordnetes und optisch ansprechendes Wohngebiet.

Die Festsetzung gewährleistet zudem, dass die erforderlichen Stellplätze dauerhaft gesichert und nicht anderweitig genutzt werden. Damit wird sowohl den Anforderungen an eine ausreichende verkehrliche Erschließung als auch den städtebaulichen Zielsetzungen einer qualitätsvollen Wohngebietsstruktur entsprochen.

5.10 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Festsetzung einer verpflichtenden Solarmindestfläche auf den nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude dient der konsequenten Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele auf kommunaler Ebene.

Durch die Vorgabe, mindestens 30 % der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auszustatten, wird ein substantieller Beitrag zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Plangebiet geleistet. Dies entspricht den Zielsetzungen des Landesgesetzgebers, wie sie im Landessolargesetz Rheinland-Pfalz (LSolarG) verankert sind, und unterstützt die kommunale Klimaschutzstrategie.

Die Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf Gebäudedächern ist aufgrund der vorhandenen Flächenverfügbarkeit, der geringen Beeinträchtigung des Ortsbildes und der hohen Effizienz der Anlagen besonders geeignet. Die Festsetzung stellt sicher, dass die energetischen Potenziale der Dachflächen systematisch erschlossen werden und nicht ungenutzt bleiben. Durch die Bezugnahme auf die Definition der „Solarinstallations-Eignungsflächen“ gemäß § 3 Nr. 11 LSolarG wird gewährleistet, dass nur technisch und wirtschaftlich geeignete Dachbereiche in die Berechnung einfließen.

Die Möglichkeit, die Fläche von Solarwärmekollektoren auf die Solarmindestfläche anzurechnen, schafft Flexibilität für unterschiedliche energetische Versorgungskonzepte der Bauherrn. Damit wird sowohl die Stromerzeugung mittels Photovoltaik als auch die Wärmebereitstellung durch solarthermische Anlagen planerisch gleichwertig berücksichtigt. Dies fördert technologieoffene Lösungen und ermöglicht eine bedarfsgerechte Kombination verschiedener erneuerbarer Energietechniken.

Unter der nutzbaren Dachfläche im Sinne der Festsetzung wird der Teil der Dachfläche verstanden, der nach Lage, Neigung, Ausrichtung und baulicher Gestaltung technisch geeignet ist, Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren aufzunehmen. Maßgeblich ist dabei die Definition der Solarinstallations-Eignungsfläche gemäß § 3 Nr. 11 LSolarG.

Zur nutzbaren Dachfläche gehören insbesondere:

- alle geeigneten Dachflächen, die eine ausreichende statische Tragfähigkeit besitzen und nicht dauerhaft verschattet sind,
- alle flachen oder flach geeigneten Dächer, soweit sie statisch für PV-Aufständern geeignet sind,

- Dachbereiche, die nicht durch Aufbauten (z. B. Gauben, Kamine, Lüftungsanlagen) oder technische Einrichtungen blockiert sind und
- Dachflächen, die zugänglich und ohne unverhältnismäßigen Aufwand installierbar sind

Nicht zur nutzbaren Dachfläche zählen:

- dauerhaft verschattete Bereiche (z. B. durch höhere Gebäude, technische Aufbauten, Bäume),
- Flächen, die aus brandschutz-, statischen oder wartungstechnischen Gründen nicht belegt werden dürfen,
- Dachbereiche, die aufgrund von Dachöffnungen (z. B. Lichtkuppeln, Dachfenstern) nicht belegbar sind und
- Flächen, die für Wartungswege zwingend freizuhalten sind

Die Solarmindestfläche von 30 % bezieht sich ausschließlich auf diese bereinigte, tatsächlich nutzbare Dachfläche.

Insgesamt trägt die Festsetzung dazu bei, die Energieversorgung des Plangebietes langfristig nachhaltiger, klimafreundlicher und unabhängiger von fossilen Energieträgern zu gestalten. Gleichzeitig wird die Resilienz gegenüber Energiepreissteigerungen gestärkt und ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der kommunalen und landesweiten Klimaschutzziele geleistet.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag zur Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen. Grundsätzlich wird im Bebauungsplan in diesem Bereich eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, um den Bauherrschaften einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu be-assen. Aufgrund der innerstädtischen Lage besteht jedoch für einzelne Gestaltelemente ein spezifischer Regelungsbedarf. Die getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zu den Einfriedungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht ein städtebauliches Erfordernis.

Neben der Einbindung in das Stadtbild ist hervorzuheben, dass mit den genannten Gestaltungsfestsetzungen dauerhafte Strukturmerkmale des Plangebietes festgelegt werden. Diese tragen maßgeblich zur Ausbildung eines geordneten, harmonischen und wohngebietsverträglichen Erscheinungsbildes bei.

Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung von unter 25° für Hauptgebäude dient der Sicherung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes. Durch die Beschränkung auf flach geneigte Dachformen entsteht eine moderne, ruhige und homogene Dachlandschaft, die den Charakter des geplanten Wohngebietes prägt. Gleichzeitig wird die bauliche Maßstäblichkeit gewahrt und einer übermäßigen Dominanz einzelner Gebäude entgegengewirkt. Darüber hinaus erleichtert die Festsetzung die Integration von Photovoltaikanlagen, da flach geneigte Dächer eine flexible Ausrichtung und eine effiziente Nutzung der solaren Strahlungsenergie ermöglichen.

Die Regelungen zu Art und Höhe der Einfriedungen dienen der Sicherung eines offenen, durchgrünten und gestalterisch hochwertigen Wohnumfeldes. Durch die Beschränkung auf Strauchhecken und durchsichtige Zaunarten wird verhindert, dass das Straßen- und Ortsbild durch massive, geschlossene Einfriedungen optisch belastet oder zergliedert wird. Transparente Einfriedungen fördern zudem die soziale Kontrolle, stärken die Einbindung der Vorgärten in den öffentlichen Raum und unterstützen eine freundliche, einladende Gestaltung des Quartiers.

Die differenzierte Höhenbegrenzung trägt den unterschiedlichen städtebaulichen Funktionen der Grundstücksgrenzen Rechnung. Entlang der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden vorderen Grundstücksgrenze gewährleistet die maximale Höhe von 1,5 m eine ausreichende Einsehbarkeit und Offenheit des Straßenraums. An den übrigen Grundstücksgrenzen ermöglicht die zulässige Höhe von bis zu 2 m einen angemessenen Sicht- und Nutzungsschutz zwischen den privaten Grundstücken, ohne eine übermäßige Abschottung zu erzeugen.

Die Festlegung eindeutiger Maßbezugspunkte stellt sicher, dass die zulässigen Höhen einheitlich und nachvollziehbar bestimmt werden können. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dient die Höhe der angrenzenden Straßengrenze als Referenz, während für die straßenbegewandten Grundstücksseiten die Oberkante der angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 6 LBauO maßgeblich ist. Dies gewährleistet eine rechtssichere, transparente und praktikable Anwendung der Festsetzungen.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“). Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit dem zuständigen Versorgungsträger zu klären.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Im weiteren Verfahren bedarf es der Klärung mit den zuständigen Fachbehörden, in welcher Form die Niederschlagswasserbeseitigung zu erfolgen hat.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit dem zuständigen Versorgungsträger zu klären.

8 BODENORDNUNG

Ob zur Umsetzung des angedachten städtebaulichen Konzeptes ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB notwendig wird, ist zu einem späteren Zeitpunkt im Be-
-arfsfall zu entscheiden.