

Ortsgemeinde Niederöfflingen

Verbandsgemeinde Wittlich-Land



Ortsgemeinde Niederöfflingen – Bebauungsplan „Kopferwies II“



Planungsstand: 14. Mai 2024

Begründung

Teil 1: Städtebaulicher Teil

- Fassung für die Verfahrensschritte gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Entwurf

Planer:

INGENIEURBÜRO Reihsner	Straßenbau	-	Bauleitplanung
	Wasserwirtschaft	-	Ing.-Vermessung
	GIS	-	Wasserversorgung
	Wasserbau	-	Konstr. Ingenieurbau
	Industriebau	-	Abwassertechnik
	Kanalsanierung	-	SiGe-Koordination
	54516 Wittlich		Eichenstraße 45
	fon: 0 65 71 / 90 25-0		fax: 0 65 71/90 25-29
	mail: info@reihsner.de		page: www.reihsner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	6
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	6
2	Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	7
2.1	Gebietsabgrenzung.....	8
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	9
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung.....	9
3.1	Vorgaben überörtliche Planungen.....	9
3.2	Bauleitplanungen	9
3.2.1	Flächennutzungsplan	9
3.2.2	Bebauungspläne	10
3.3	Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange	11
3.3.1	Natura 2000	11
3.3.2	Kulturdenkmäler / Schutzobjekte	12
3.3.3	Belange der Landwirtschaft	12
3.3.4	Auswirkungen auf den Tourismus	12
3.3.5	Demographische Entwicklung	13
4	Umweltbelange / Umwelterheblichkeit.....	13
4.1	Umweltbelange	13
5	Alternativenprüfung	14
6	Planung.....	14
6.1	Städtebauliches Konzept	14
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.3	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3.1	Grundflächenzahl	15
6.3.2	Geschossflächenzahl	16
6.3.3	Zahl der Vollgeschosse	16
6.3.4	Höhe der baulichen Anlagen	16
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	16

6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	17
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	17
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
6.7.1	Dachform	17
6.7.2	Dacheindeckungen.....	18
6.7.3	Fassaden	18
6.7.4	Einfriedung.....	18
6.8	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
6.9	Geländemodellierung.....	19
6.10	Erschließung.....	19
6.10.1	Verkehrsmäßige Erschließung	19
6.11	Immissionsschutz.....	19
6.12	Ver- und Entsorgung.....	20
6.12.1	Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung	20
6.12.2	Anschluss an das örtliche Stromnetz.....	20
7	Flächenbilanzierung	21
8	Verfahrensablauf.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte	7
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans	8
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (ehemals Verbandsgemeinde Manderscheid) (Karnatz-Bock & Hower, 2007)	10
Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „In Kopferwies“ (Max & Reihnsner 1995)	11
Abbildung 5: Natura 2000-Gebiete (LANIS).....	12
Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Niederöfflingen (Statistisches Landesamt RLP, 2023).....	13
Abbildung 7: Entwurf des Bebauungsplans „Kopferwies II“	14

Quellenverzeichnis

DATENBANK DER KULTURGÜTER IN DER REGION TRIER (2022): URL:

https://kulturdb.de/kdb_utm/index.php [29.07.2022].

FINCK ET AL. (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands – Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.).

GEO DATEN ARCHITEKTUR WASSER RLP [GDA WASSER RLP] (2022): DataScout.

URL: [https://gda-wasser.rlp-](https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=2649)

[umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=2649](https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=2649) [20.06.2022].

MAX & REIHSNER (1995): Bebauungsplan „In Kopferwies“.

Karnatz-Bock & Hower (2007): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Verbandsgemeinde Manderscheid

MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RLP (2021):

Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung. – URL:

https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ [29.07.2022].

PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER (1985/1995): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier. Trier.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (2014): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Entwurf Januar 2014, Trier.

STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ (2022): Mein Dorf, meine Stadt –
Niederöfflingen. – <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/index.aspx?id=103&l=3>
[11.08.2022]

1 Aufgabenstellung

Die Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken im Bereich der Ortsgemeinde Niederöfflingen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Um diesem Bedarf nachzukommen, hat die Ortsgemeinde Niederöfflingen daher in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 29.03.2022 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kopferwies II“ gefasst. Dieser Planaufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2023 angepasst. Am 31.05.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, das Scoping-Verfahren nach den §§ 3(1) und 4(1) BauGB durchzuführen.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die geplanten Wohnbauflächen sind im derzeit rechtwirksamen Flächennutzungsplan der VG Wittlich-Land (2007, ehemals VG Manderscheid) im südlichen Geltungsbereich als geplante Wohnbauflächen, im nördlichen Bereich als Acker, Grünland und Sonderkulturen dargestellt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nicht parzellenscharf. Aufgrund der geringen Flächengröße der abweichenden Nutzungsart ist davon auszugehen, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und städtebaulichen Regelungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist nach § 8 BauGB die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) zwingend erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

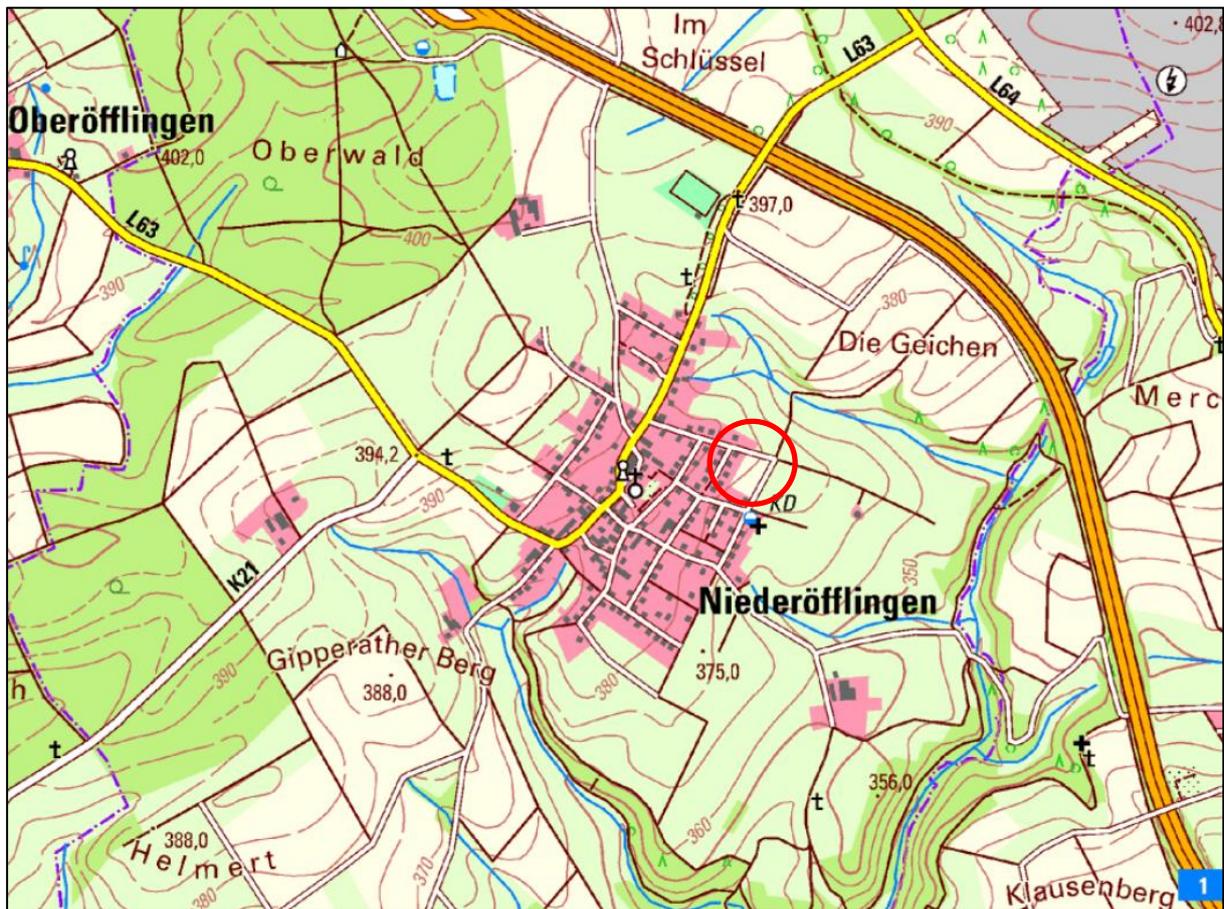


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte
(©GeoBasis-DE/LVermGeoRP(2022), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>
[29.07.2022])

2.1 Gebietsabgrenzung



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kopferwies II“ befindet sich im Nordosten der Ortslage Niederöfflingen und grenzt nördlich und östlich an bestehende Wohnbebauung an. Nördlich des Plangebietes befindet sich, angrenzend an den dort befindlichen, asphaltierten Wirtschaftsweg, eine mit Obstbäumen bestandene Grünlandfläche. Auch östlich grenzt ein Wirtschaftsweg unmittelbar an die Planfläche an. Daran anschließend befinden sich wiederum eine extensiv genutzte Wiese und Ackerflächen. Nordwestlich befindet sich eine intensiv genutzte Weidefläche.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich umfasst die Parzellen und Flure, wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Tabelle 1: Eigentümerverhältnisse

Flur	Parz.	Eigentümer
4	72/3	Privat
4	72/2	Privat
4	92/6	Privat
4	92/7	Ortsgemeinde 54533 Niederöfflingen
4	160/4	Ortsgemeinde 54533 Niederöfflingen
4	192/5 (tlw.)	Ortsgemeinde 54533 Niederöfflingen

Die südlich des derzeit vorhandenen Wirtschaftsweges befindliche Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Pachtvertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Bewirtschafter wurde seinerzeit festgehalten, dass das Plangebiet Bauerwartungsland darstellt und der Pachtvertrag somit nach Rechtskräftigkeit eines Bebauungsplans aufgelöst werden kann.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

3.1 Vorgaben überörtliche Planungen

Landesentwicklungsprogramm IV (2008) LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm RLP verzeichnet für das Plangebiet keine landesweit bedeutsamen Bereiche. Es grenzt lediglich an einen landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft an. Diese wird jedoch nicht tangiert.

Regionaler Raumordnungsplan 1985, Teilfortschreibung 1995 (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier zeigt für Teile des Plangebiets:

- Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche

Regionaler Raumordnungsplan ROP neu (Entwurf)

Im Entwurf des ROPneu sind keine Eintragungen für das Plangebiet vorhanden.

3.2 Bauleitplanungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat von Niederöfflingen hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 beschlossen, die Ausweisung von Wohnbauflächen nördlich des bestehenden Bebauungsplans „In Kopferwies“ zu verfolgen und das Ingenieurbüro Reihnsner in Wittlich mit der Erstellung von

Gestaltungskonzepten zu beauftragen. In der Sitzung am 29.03.2022 wurde der Aufstellung des Bebauungsplans „Kopferwies II“ zugestimmt, am 28.02.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss angepasst.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (ehemals Verbandsgemeinde Manderscheid) (Karnatz-Bock & Hower, 2007)

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der südliche Bereich der für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehenen Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als Acker, Grünland und Sonderkulturen abgebildet.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nicht parzellenscharf. Aufgrund der geringen Flächengröße der abweichenden Nutzungsart ist davon auszugehen, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3.2.2 Bebauungspläne

Die Gemeinde Niederöfflingen hat im Jahr 1972 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im oberen Dorf“ beschlossen. Dieser wurde mit der Veröffentlichung am 13.09.1974 rechtsverbindlich. Am 25.08.1978 gelangte die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans zur Rechtskraft.

Am 25.03.1993 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „In Kopferwies“ gefasst. Am 15.12.1995 erlangte er mit der öffentlichen Bekanntmachung Rechtskraft.

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar südlich an den neu aufzustellenden Bebauungsplan „Kopferwies II“ an.

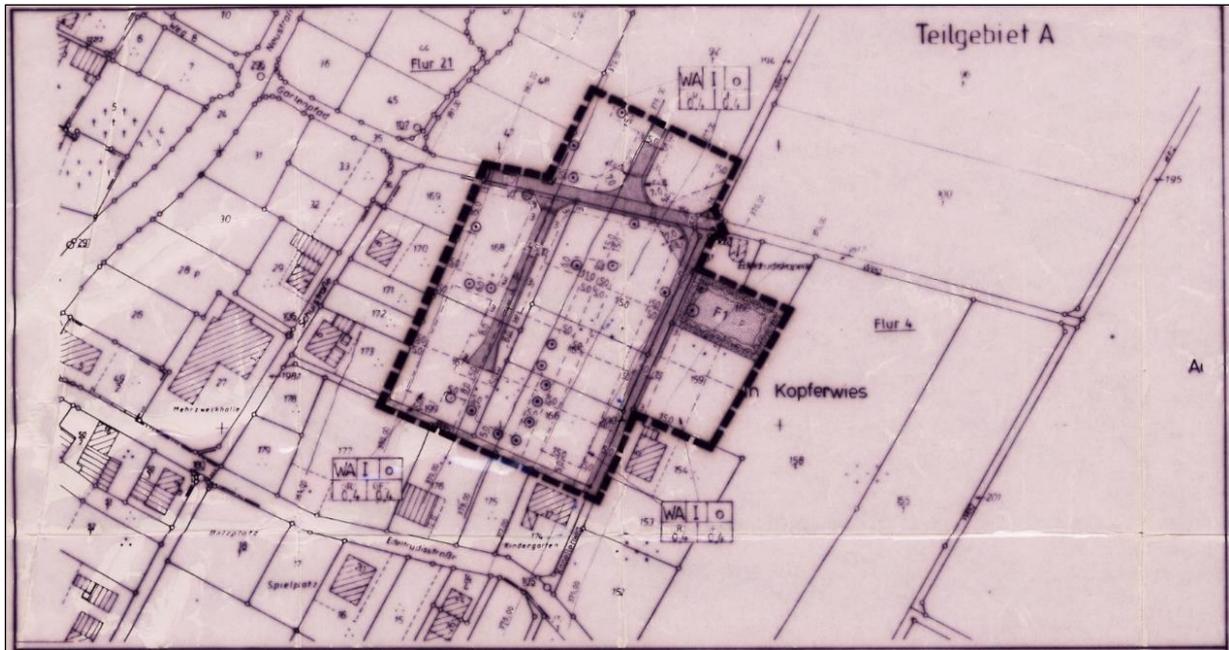


Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „In Kopferwies“ (Max & Reihnsner 1995)

3.3 Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange

3.3.1 Natura 2000

Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden nicht tangiert.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kondelwald und Nebentäler der Mosel“ (Objektkennung: FFH-7000-054) befindet sich ca. 1,8 km westlich des Plangebietes und wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

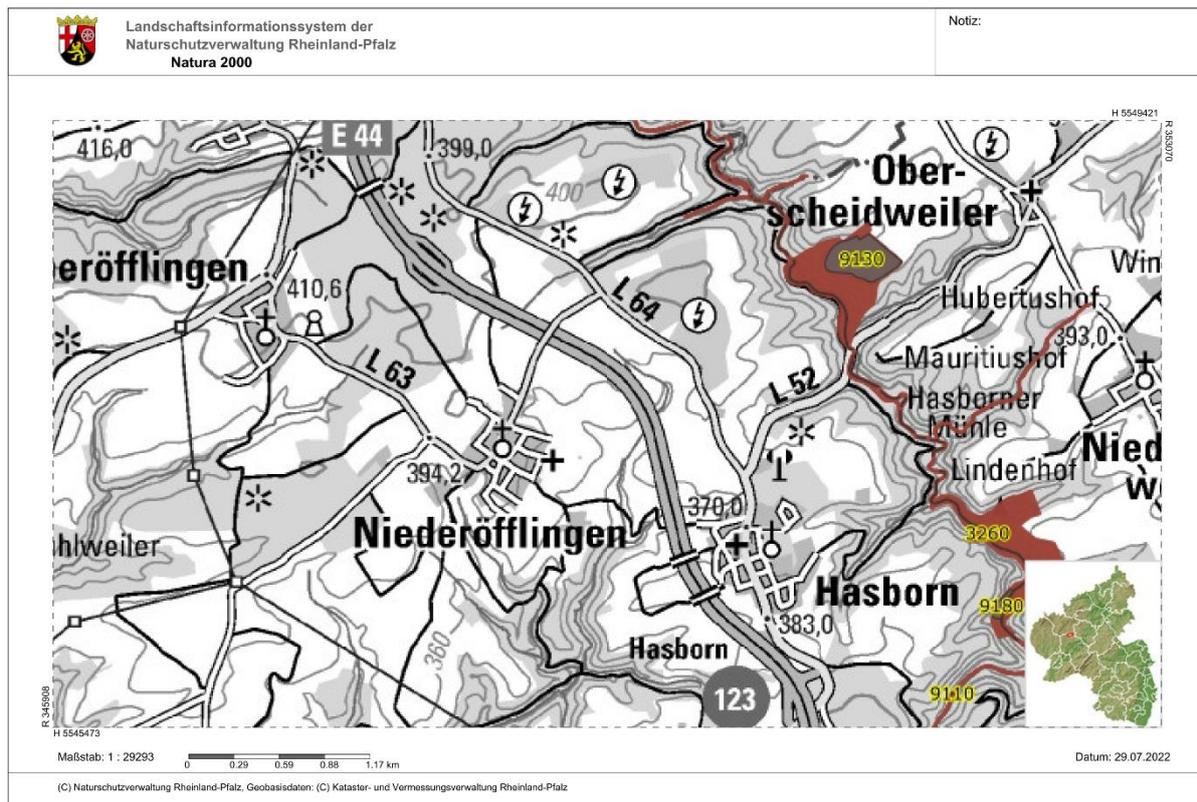


Abbildung 5: Natura 2000-Gebiete (LANIS)

3.3.2 Kulturdenkmäler / Schutzobjekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden von der Planung keine schutzwürdigen Objekte bzw. Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) tangiert (Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier, abgefragt am 29.07.2022).

3.3.3 Belange der Landwirtschaft

Die betroffene, südlich der auszubauenden Wegeparzelle gelegene landwirtschaftliche Fläche steht im Eigentum der Ortsgemeinde Niederöfflingen. Die Fläche ist derzeit verpachtet.

Die betreffende Parzelle (Gemarkung Niederöfflingen, Flur 4, Flurstück 92/7) mit einer Gesamtgröße von 4.985 m² wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich durch den Landwirt Elmar Konrad, Niederöfflingen, im Pachtvertragsverhältnis genutzt.

Im Pachtvertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Bewirtschafter wurde seinerzeit festgehalten, dass das Plangebiet Bauerwartungsland darstellt und der Pachtvertrag somit nach Rechtskräftigkeit eines Bebauungsplans aufgelöst werden kann.

Weitere Flächen, Pächter oder Nutzer sind nicht betroffen.

3.3.4 Auswirkungen auf den Tourismus

Es sind keine touristischen Einrichtungen durch das Bauvorhaben betroffen.

Die Erschließungsstraße „Zur Brodwies“ leitet in einen asphaltierten Wirtschaftsweg über, welcher auf Höhe des östlich der Ortslage gelegenen Pferde-Bewegungsplatzes in einen Wiesenweg mündet, welcher zur landwirtschaftlichen Bedienung der dort befindlichen Felder genutzt wird. Somit sind ebenso keine bedeutsamen Rad- oder Wanderwege betroffen.

3.3.5 Demographische Entwicklung

Um den steigenden Nachfragen nach Wohnbauflächen in der Ortslage von Niederöfflingen (vgl. Kap. 6.1) Rechnung zu tragen, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Jahr 2021 stieg außerdem erstmals seit dem Jahr 2017 auch die Bevölkerungszahl in der Ortsgemeinde wieder an (vgl. Abbildung 6).

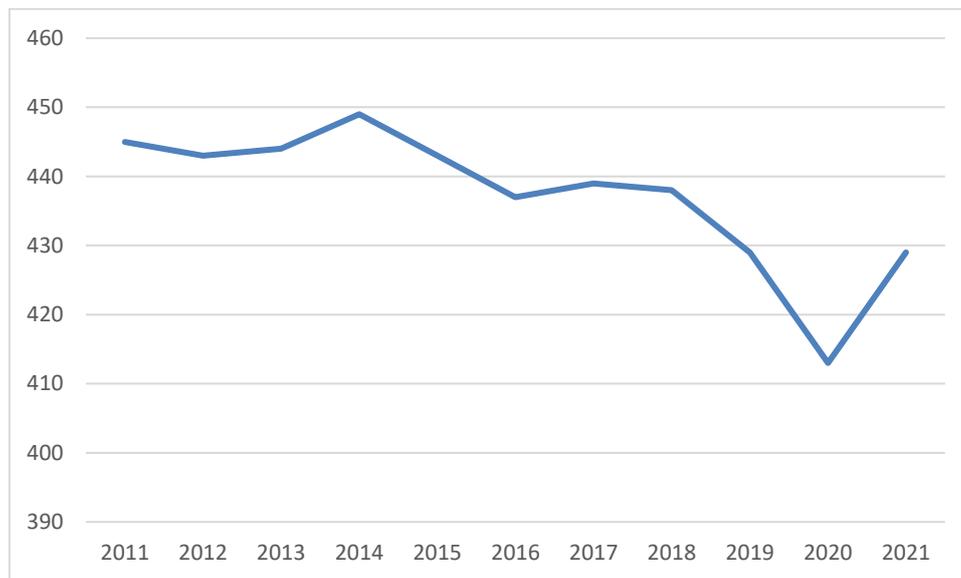


Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Niederöfflingen
(Statistisches Landesamt RLP, 2023)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird diesem Trend entsprochen.

4 Umweltbelange / Umwelterheblichkeit

Die Bearbeitung erfolgt durch das Büro LOP, Traben-Trarbach.

4.1 Umweltbelange

Der Umweltbericht wird bis zur Planoffenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB ergänzt.

Die von der Umnutzung betroffenen Flächen des Bebauungsplans stellen sich vorwiegend als Ackerflächen dar, im Norden als Garten mit Obstbaumbestand. Der durch bauliche Anlagen überplante Bereich grenzt im Süden und Westen an bestehende Bebauung an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine intensiv genutzte Weide, östlich des Plangebietes grenzen im südlichen Bereich ein asphaltierter Wirtschaftsweg, im nördlichen Bereich weitere intensiv genutzte Weiden an.

5 Alternativenprüfung

Die Planfläche für den Bebauungsplan „Kopferwies II“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Niederöfflingen. Der zu überplanende Bereich schafft eine sinnvolle Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes mit einer bereits vorhandenen verkehrlichen Erschließung. Mit der in der Planurkunde dargestellten Abgrenzung der Bauflächen werden eine optimale Nutzung des vorhandenen Bereichs, sowie ausreichende Möglichkeit zur Ein- und Durchgrünung geschaffen. Die Anzahl der festgesetzten Grundstücke deckt den bestehenden Bedarf nach Wohnraum. Eine geringere Anzahl von Wohnparzellen würde dem Bedarf nicht gerecht, eine höhere Anzahl hingegen würde einem Einfügen in die bestehende Bebauung entgegenstehen. Die Planung stellt somit die bestmögliche Alternative dar.

6 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 7: Entwurf des Bebauungsplans „Kopferwies II“

Ziel des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Dieses Vorhaben schafft die Grundlage zur Errichtung von sieben Einfamilienhäusern, was wiederum der stetig hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Ortslage Niederöfflingen Rechnung trägt (vgl. Kap. 3.3.5).

Auf den Verkehrsflächen nördlich der Straße „Zur Brodwies“ anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser soll auf dem Flurstück 72/3, Flur 4, Gemarkung Niederöfflingen in Retentionsmulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 50 l/m² versiegelter Fläche zurückgehalten werden.

Auf den Verkehrsflächen südlich der Straße „Zur Brodwies“ anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser soll auf dem Flurstück 160/4, Flur 4, Gemarkung Niederöfflingen in Retentionsmulden mit einer Rückhaltevolumen von mind. 50 l/m² versiegelter Fläche zurückgehalten werden.

Die für die innere Erschließung notwendigen Wege werden wasserdurchlässig in wassergebundener Bauweise hergestellt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Somit wird der Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde Niederöfflingen entsprochen. Die allgemeine Zulassung von der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben orientiert sich an der derzeitigen Nutzung der näheren Umgebung.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht die Abwägung im Einzelfall. Demnach besteht die Möglichkeit, mit den beabsichtigten Nutzungen den vorhandenen Charakter der Ortsgemeinde aufrechtzuerhalten oder sinnvoll zu ergänzen.

Ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erhält den Charakter einer vorwiegenden Wohnnutzung aufrecht.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, „wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind“.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der Obergrenze der in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die festgesetzte GRZ entspricht der des angrenzenden Bebauungsplans „In Kopferwies“. Darüber hinaus wird so eine möglichst sinnvolle Nutzung der Grundstücke sichergestellt.

6.3.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, „wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind“.

Es wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Durch diesen Wert wird der dörfliche Charakter des geplanten Wohngebietes sichergestellt.

6.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt. Staffelgeschosse, die nicht selbst Vollgeschosse sind, sind innerhalb der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig, wenn sie gegenüber allen freien Außenwänden des jeweils darunterliegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückgesetzt sind. Somit wird das Einfügen in die bauliche Umgebung sichergestellt.

6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Für Gebäude mit geneigtem Dach wird die maximale Traufhöhe auf 6,50 m festgelegt. Der untere Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbauzustand vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade. Zusätzlich wird für Gebäude mit geneigtem Dach eine höchstzulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzungen soll der baukulturellen Entwicklung gefolgt werden.

Für Gebäude mit Pultdach gilt eine maximale Traufhöhe von 8,50 m für die höhere Seite des Daches und 7,0 m für die niedrigere.

Bei Flachdächern gilt eine maximale Gebäudeoberkante (Oberkante der Attika im 2. Vollgeschoss) von 7,50 m.

Durch die Traufhöhe auf 6,50 m im Bezug zur Straßenverkehrsfläche können Gebäude mit zwei Vollgeschossen ohne Unterkellerung gebaut werden. Auch im Hinblick auf die immer stärker steigenden Baukosten stellt dies eine Erleichterung für Bauwillige dar.

Die Höhenfestsetzungen stellen das Einfügen in das Ortsbild sicher. Eine überproportionale, für den ländlichen Raum untypische Höhe von Gebäuden, wird dadurch nicht ermöglicht.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die offene Bauweise wird beschränkt auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Die Festsetzung entspricht der des angrenzenden Bebauungsplans „In Kopferwies“. Darüber hinaus kann so der dörfliche Charakter gewahrt werden und die Bebauung dem Erscheinungsbild der Ortsgemeinde entsprechen.

Um für Leuchten den normenkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochboden 0,5 m) und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO i.V. sind außerhalb der Baulinien und -grenzen zulässig. Zulässig in diesem Sinne sind Nebenanlagen bis zu 100 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die Festsetzung zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baulinien und -grenzen ermöglicht eine flexible Planung für Grundstückseigentümer und Bauherren. Die zulässige Grundfläche verhindert eine übermäßige Überbauung der Grundstücke.

Ein Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit wirkt einem regelmäßigen Parken an der Erschließungsstraße entgegen.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung und einem damit einhergehenden Konfliktpotential (u.a. durch verstärktes Verkehrsaufkommen) wurde die maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Anspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.7.1 Dachform

Für Wohngebäude werden Satteldächer, Krüppelwalmdächer, höhenversetzte Pultdächer mit gegenläufiger Dachneigung, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer, für untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Satteldächer oder Flachdächer vorgeschrieben. Die maximale Dachneigung wird auf 45° festgesetzt. Somit soll den Grundstückseigentümern und Bauherren eine möglichst große gestalterische Freiheit gewährleistet werden.

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 20° und einer Dachfläche von mind. 40 m² sind zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten. Zu verwenden sind die in Pflanzliste 4 aufgeführten Arten. Eine Dachbegrünung trägt zur

Verdunstung des Niederschlagswassers und zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Arten sind auf Grundlage ihrer Geeignetheit für eine extensive Dachbegrünung gewählt.

6.7.2 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), unglasierten Pfannen, als naturroter Dachziegel sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung und beschichtete, nicht glänzende Metallkonstruktion zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Dachaufbauten/Dachgauben sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf maximal ein Drittel der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.

Durch die Festsetzungen wird das Einfügen in die bauliche Umgebung sichergestellt und gleichzeitig die Baufreiheit berücksichtigt.

6.7.3 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Metallfassaden, Eternit, Holzverkleidungen, verputzte Holzhäuser in Holzständerbauweise sowie Holzhäuser in Holzblockbauweise zulässig. Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffe sind ebenfalls zulässig.

Holzhäuser in Naturrundstambauweise sind unzulässig.

Mit dem Ausschluss glänzender Materialien ist eine negative Wirkung und Wahrnehmung und damit eine Nicht-Einfügung ins Landschaftsbild ausgeschlossen. Die Festsetzung der genannten Materialien stellt ein Einfügen in das Ortsbild sicher.

6.7.4 Einfriedung

Zur Herstellung von Einfriedungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Hecken und Sträucher (siehe Pflanzliste 3), Natursteinmauern, Gittermattenzäune oder Holzzäune zu verwenden. Hierdurch wird eine ortstypische Einfriedung erreicht.

Die Einfriedung darf an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. So kann der offenen Bauweise Rechnung getragen und ein harmonisches Einfügen ins Ortsbild sichergestellt werden.

6.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, inklusive Vorgärten, welche nicht als Zufahrt oder Stellfläche genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten, um eine höhere städtebauliche Gestaltungsqualität zu erreichen und das Einfügen der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die Anlage von Stein- oder Schottergärten ist unzulässig, um die mikroklimatische Funktionsfähigkeit des Baugebietes durch Sicherstellen der Grundwasserneubildung zu gewährleisten und dem vorherrschenden Bild der umgebenden Bebauung zu entsprechen.

Auf jedem Baugrundstück sind je begonnenen 200 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) oder ein Obstbaum-Hochstamm (siehe Pflanzliste 2), sowie 5 Sträucher (siehe Pflanzliste 3) zu pflanzen. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten trägt zum Erhalt der regionaltypischen Flora bei.

6.9 Geländemodellierung

Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten:

- a) Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m sind die Böschungen durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.
- b) Stützmauern (zulässig: Natursteinmauern, natursteinverblendete Mauer, verputzte oder flächig begrünte Mauer; unzulässig: Beton-Pflanzsteine) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

Durch eine maximale Böschungsneigung von 1:3 bis maximal 1:2 wird die Böschung in das städtebauliche Landschaftsbild integriert. Durch diese Neigung können die Böschungen entsprechend begrünt und als gestalterisches Element in das Wohnumfeld eingefügt werden. Die erforderlichen Bermen mit einer Breite von 50 cm bis 1,0 m ab einer Höhe von 1,50 m dienen neben der Hangstabilität auch der Unterbrechung größerer Böschungsflächen, der kleinteiligen Gliederung der Flächen und damit der Unterbrechung größerer, von außen wirkender untypischen Böschungs- und Hangflächen. In Verbindung mit § 10 (1) LBauO sind Störungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

6.10 Erschließung

6.10.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorh. und auszubauende Straße „Zur Brodwies“. Hierdurch werden bereits vorhandene Strukturen genutzt, um die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke sicherzustellen.

6.11 Immissionsschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels von $L_a = 65$ dB und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

6.12 Ver- und Entsorgung

6.12.1 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die für die Entwässerung der Verkehrsflächen vorgesehenen Retentionsmulden dienen der Versickerung von anfallendem, unbelasteten Niederschlagswasser und somit der Zuführung des natürlichen Wasserkreislaufs. Gleiches gilt für die zu begrünenden Gräben, welche das Oberflächenwasser den Retentionsmulden zuführen.

Die Errichtung eines Trennsystems bietet die effizienteste Nutzung von anfallendem Ab- und Niederschlagswasser.

6.12.2 Anschluss an das örtliche Stromnetz

Der Anschluss an das öffentliche Netz ist sichergestellt.

7 Flächenbilanzierung

Bezeichnung	Fläche [m²]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.703,36
Straßenverkehrsfläche (Haupterschließung)	913,12
Flächen für die Wasserwirtschaft	434,08
Öffentliche Grünflächen / mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	73,58
Private Grünfläche / mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	89,03
Summe	7.213,17



Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Kopferwies II“ der Ortsgemeinde Niederöfflingen beigelegt.

Niederöfflingen, den _____

(Ortsbürgermeister)

8 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Ortsgemeinderat Niederöfflingen am 09.03.2022 gefasst. Dieser Planaufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2023 angepasst.

Am 31.05.2023 hat die Ortsgemeinde Niederöfflingen den Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Der Gemeinderat hat am 14.05.2024 über die Bedenken und Anregungen aus den Rückläufen beraten und folgende Beschlüsse gefasst:

-

Am 14.05.2024 wurden die Verfahrensschritte § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2, Offenlage, beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.__. beteiligt und über die Offenlage informiert.

Diese erfolgte in der Zeit vom __.__.__. bis zum __.__.__.

In der Sitzung am __.__.__. hat der Gemeinderat über die Bedenken und Anregungen aus den Rückläufen beraten, Planänderungen haben sich hieraus nicht ergeben. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am __.__.__. im Mitteilungsblatt der VG Wittlich-Land ist der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Ortsgemeinde Niederöfflingen, den

.....

(Ortsbürgermeister)