

VERBANDSGEMEINDE

Langenlonsheim-Stromberg

OG Schöneberg

Bebauungsplan "Auf dem Geßhübel, Auf dem
Sauerplacken"

2. Änderung

Begründung

Stand 16.03.2022

Fassung für die Bekanntmachung
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

(Die, im Zuge des Beteiligungsverfahrens, durchgeführten
Änderungen sind im Text rot markiert)

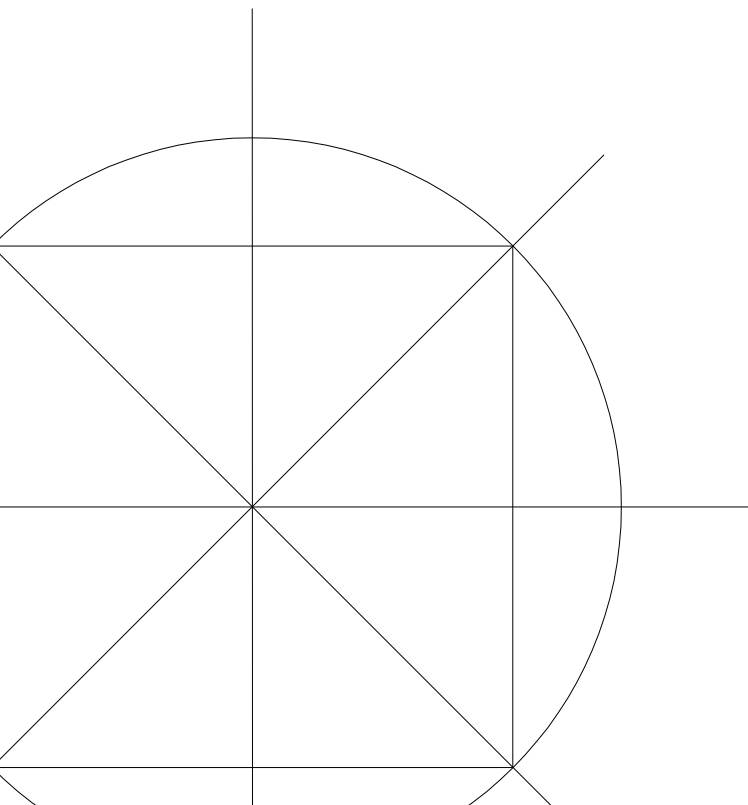
DILLIG Ingenieure GmbH

Ahornweg 2

55469 Simmern

Telefon 0 67 61 93 09-0 | Fax 0 67 61 93 09-90

Email info@dillig.de | www.dillig.de



Inhalt

Teil A: Begründung	3
1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	3
2 Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)	3
3 Plangebiet	4
4 Veranlassung und Änderungen	4
4.1 Bebauungsänderung	4
4.1.1 Änderung der Flächenfestsetzung des Spielplatzes	4
4.1.2 Bebauung	7
4.1.3 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	8
4.1.4 Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen	8
4.2 Starkregenabflüsse und wild abfließendes Außengebietswasser	9
4.3 Schalltechnische Bewertung der Änderungen	10
4.3.1 Durch die K45 verursachte Lärmbelästigung	10
4.4 Naturschutz	11

Bebauungsplan: „2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Geßhübel, Auf dem Sauerplacken“

Ortsgemeinde: Schöneberg

Verbandsgemeinde: Langenlonsheim-Stromberg

Teil A: Begründung

1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Bebauungsplan verfolgt nach der in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgabe das Bestreben, die Grundlagen zu legen, um im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Damit soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet und eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden, welche die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Schaffung eines Baugrundstückes und einer Grünfläche im Bereich des nie entwickelten Spielplatzes geschaffen. Damit verfolgt die Ortsgemeinde den Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

2 Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von $\geq 20.000 \text{ m}^2$ wird planerisch nicht entwickelt. Die zulässige Grundfläche beträgt 1646 m^2 . Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Die Änderungen werden als Bebauungsplan der Innenentwicklung in den rechtskräftigen Bebauungsplan eingearbeitet und als „Geltungsbereich 2. Änderung“ gekennzeichnet.

3 Plangebiet

Teilgeltungsbereich 1: Bebauungsgebiet

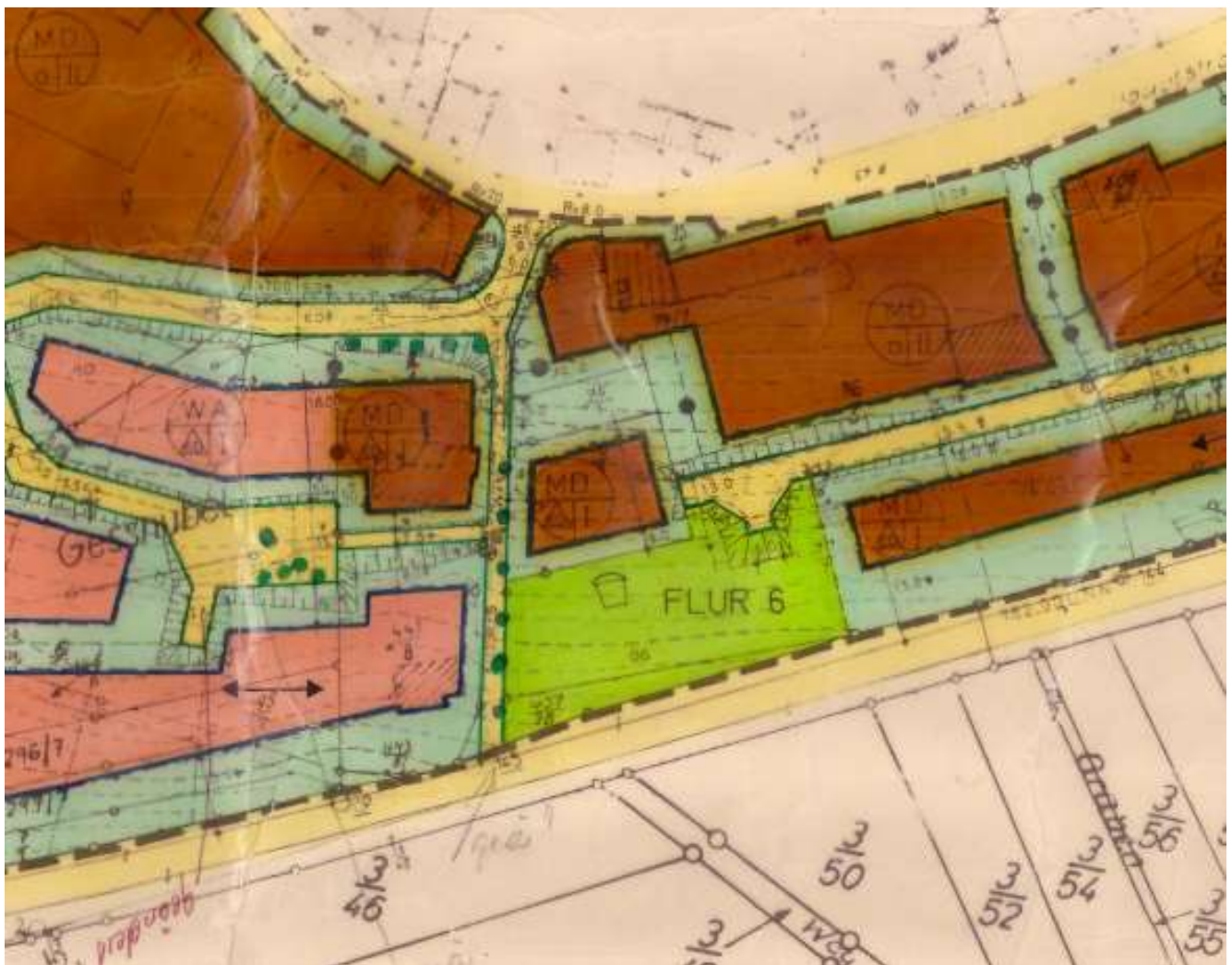
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Gesßhübel, Auf dem Sauerplacken" umfasst einen Planbereich mit einer Fläche von ca. 8,30 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist mit einer schwarz unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

4 Veranlassung und Änderungen

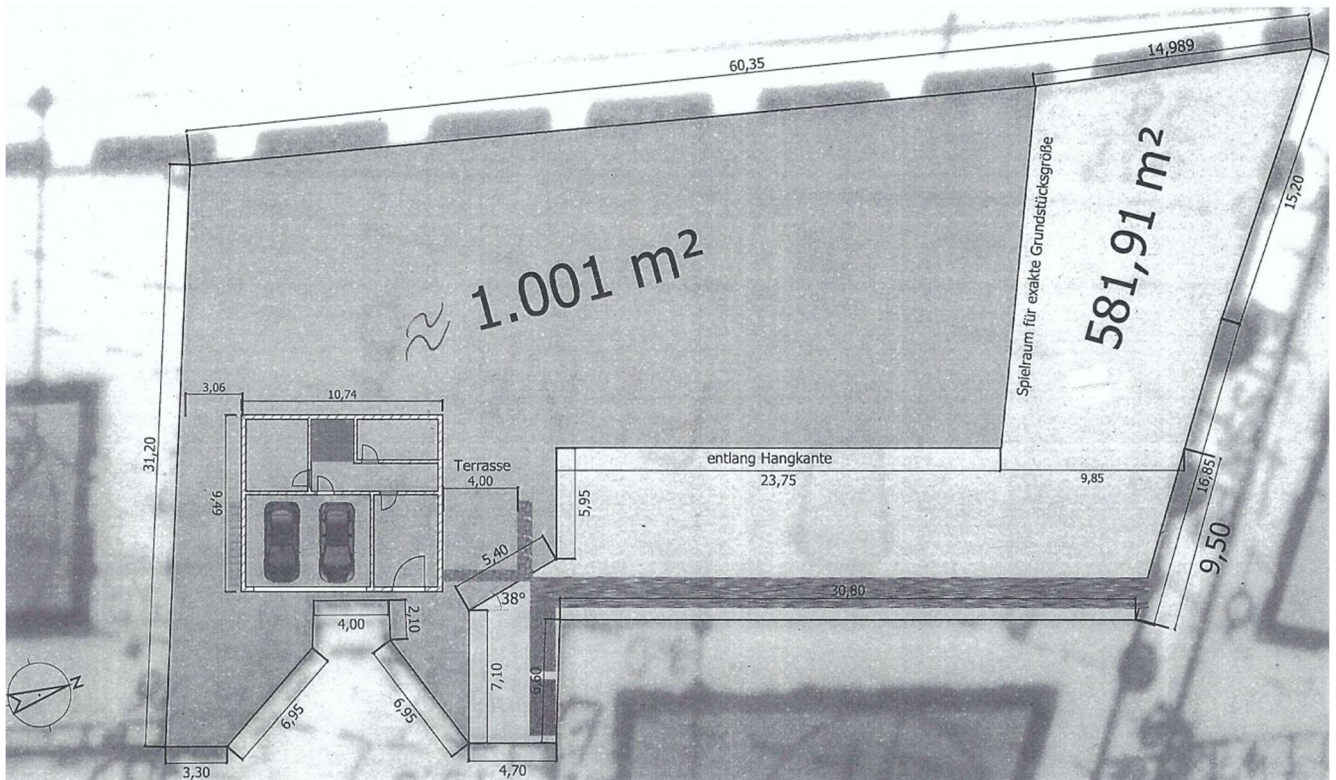
4.1 Bebauungsänderung

4.1.1 Änderung der Flächenfestsetzung des Spielplatzes

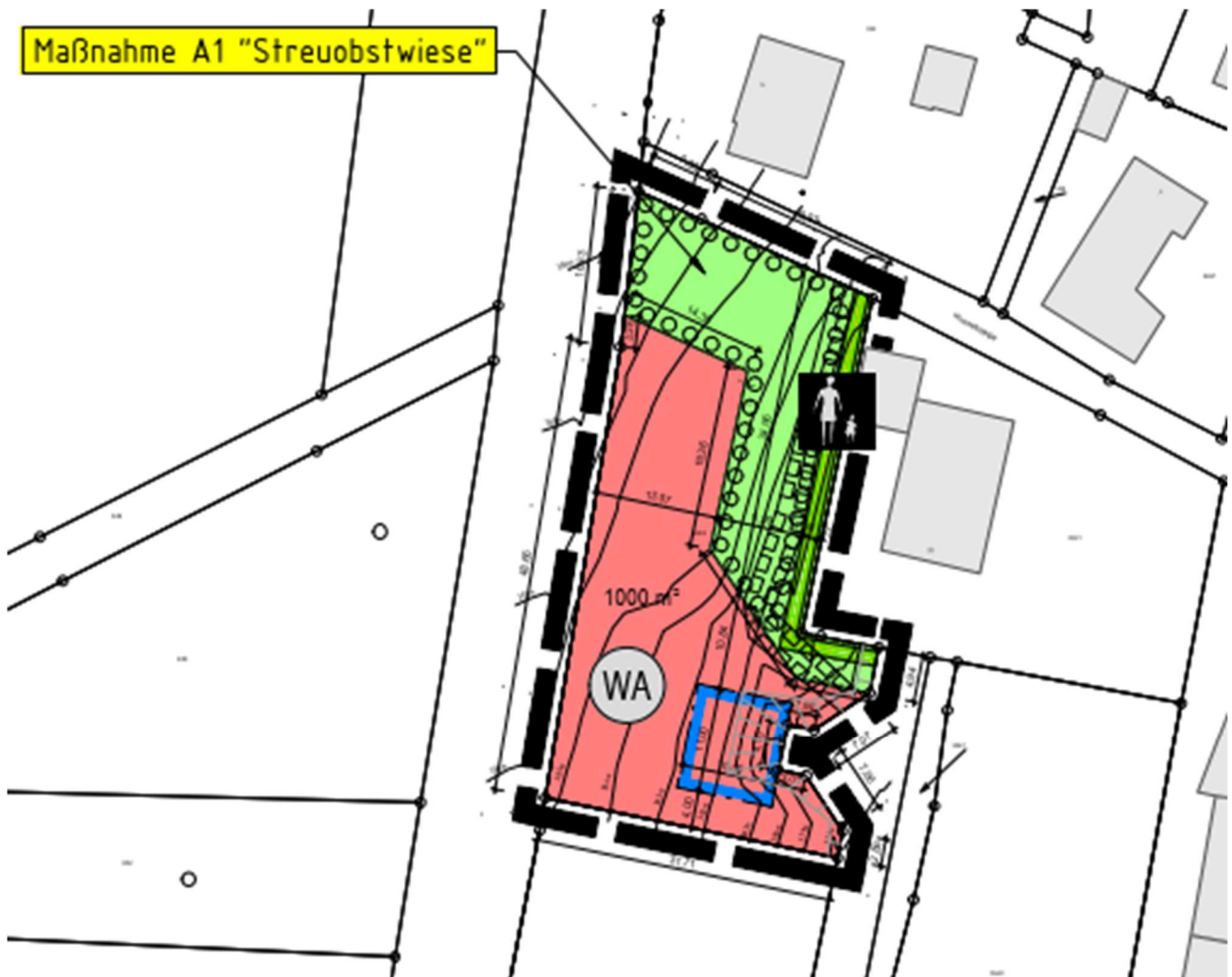
Die geplante Änderung betrifft die Flurstücke Gemarkung Schöneberg, Flur 6, 362/2.



Aktueller Bebauungsplan (ohne Maßstab)



Geplantes Baukonzept (ohne Maßstab)



Änderung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

Begründung

Aufgrund des aktuellen Bedarfs und gleichzeitigem Mangel an Baugrundstücken in der Ortsgemeinde Schöneberg sollen nicht genutzte Flächen innerhalb der Ortslage für eine Bebauung nutzbar gemacht werden. Die zu verändernde Fläche innerhalb des Baugebietes „Auf dem Geßhübel, Auf dem Sauerplacken“ wurde bei dem Beschluss der Urplanung im Jahre 1984 als Spielplatz festgesetzt. Durch das Vorhandensein eines Spielplatzes in adäquater Größe im Dorfgebiet und der Nähe zu der K45 wurde dieser Spielplatz jedoch nie geschaffen.

Die nun seit langem ungenutzt liegende Fläche soll daher teilweise durch eine Festlegung als Allgemeines Wohngebiet, entsprechend der umliegenden Bebauung, für eine bauliche Nutzung brauchbar gemacht werden. Etwa 1000 m² der Fläche sollen diese Flächenfestsetzung erhalten. Auf der verbleibenden Fläche soll eine Streuobstwiese entstehen, mitsamt einem Fußweg, welcher die fußläufige Verbindung zwischen der Straße „Am Sauerplacken“ und der Himmelssteige ermöglicht.

4.1.2 Bebauung

Insgesamt wird 1 Baugrundstück erschlossen mit einer Größe von 1.000 m² erschlossen.

Das Baugrundstück schließt westlich an die K45 und östlich an die Erschließungsstraße „Auf dem Sauerplacken“ an. Nördlich grenzt das Grundstück an eine neu entstehende Streuobstwies und südlich an die Bestandbebauung an. Die Pflanzungen auf der Streuobstwiese werden durch die Ortsgemeinde Schöneberg erstellt.

Das Baugebiet wird als Wohnbaustandort ausgewiesen. Dies entspricht der Nutzung der angrenzenden Siedlungsflächen sowie dem Bedarf der Ortsgemeinde Schöneberg. Deshalb wurde die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet WA“ gemäß BauNVO festgesetzt.

Für die Bebauung wurde generell eine zweigeschossige Nutzung festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden Bebauung.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,15 festgesetzt. Zur Einschränkung der Versiegelung und damit auch zur Minimierung des Oberflächenwasserabfluss wurde die max. Überschreitung der GRZ nach §19, Abs. 4, Satz 2+3 BauNVO auf 100 m² begrenzt. Damit ist die geplante Nutzung des Baugrundstücks möglich.

Entsprechend der gewählten Geschossigkeit i.V.m. der gewählten GRZ wurde die Geschossflächenzahl auf 0,25 festgesetzt. Damit werden die max. Gebäudevolumen begrenzt.

Zur Vermeidung von hoch verdichteter Bebauung innerhalb der Siedlungsfläche wurde die maximale Zahl der Wohnungen auf „eine“ je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt.

Als Bauweise ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO wird in den textlichen Festsetzungen als bauliche Anlage, die dadurch gekennzeichnet ist, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als einheitlicher Baukörper wirken, definiert. Mit dieser Festsetzung wird die Bebauung auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen abgestimmt.

Die Begrenzung der möglichen Gebäudekubatur erfolgt durch die Festsetzung von Gebäudehöhen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,80 m festgelegt. Der Höhenbezugspunkt liegt bei 382,80 mÜNN. Die Maximale Gebäudehöhe beläuft sich damit auf 393,60 mÜNN.

Die Beschränkung der Festlegungen zur Höhenentwicklung auf Trauf- und Firsthöhe lässt für die architektonische Gestaltung der Baukörper einen weiten Spielraum. Innerhalb der max. Höhen sind damit alle Formen von Zwischengeschossen, Halbgeschossen und Drempelhöhen möglich. Diese Gestaltungsfreiheit wird durch die Festlegung der Dachform auf „geneigte Dächer“ von 10 – 38° Dachneigung unterstützt. Begrenzt wurden im Bereich der Dachformen nur die Gauben, um überdimensionierte Dachstrukturen mit großen Gauben zu verhindern.

Zur Einfriedung des Grundstücks sind Entlang ~~der öffentlichen Verkehrsflächen K45 und~~ der Erschließungsstraße „Auf dem Sauerplacken“ Holz- oder Metallzäune zulässig. Entlang Verkehrsflächen müssen die Einfriedungen einen Mindestabstand von 3,00 m zu der Grundstücksgrenze aufweisen. An den sonstigen Grundstücksgrenzen im Norden und Süden dürfen die Einfriedungen auf den Grenzen errichtet werden. Zäune müssen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm errichtet werden, um den

ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Trockenmauern, aufgrund ihrer möglichen Funktion als Lebensraum.

Entlang der K45 sind keine Einfriedungen zulässig.

4.1.3 Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in dem gekennzeichneten Bereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Gesßhübel, Auf dem Sauerplacken“.

4.1.4 Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen

Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der ca. 645 m² großen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Streuobstwiese anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10-12 m.

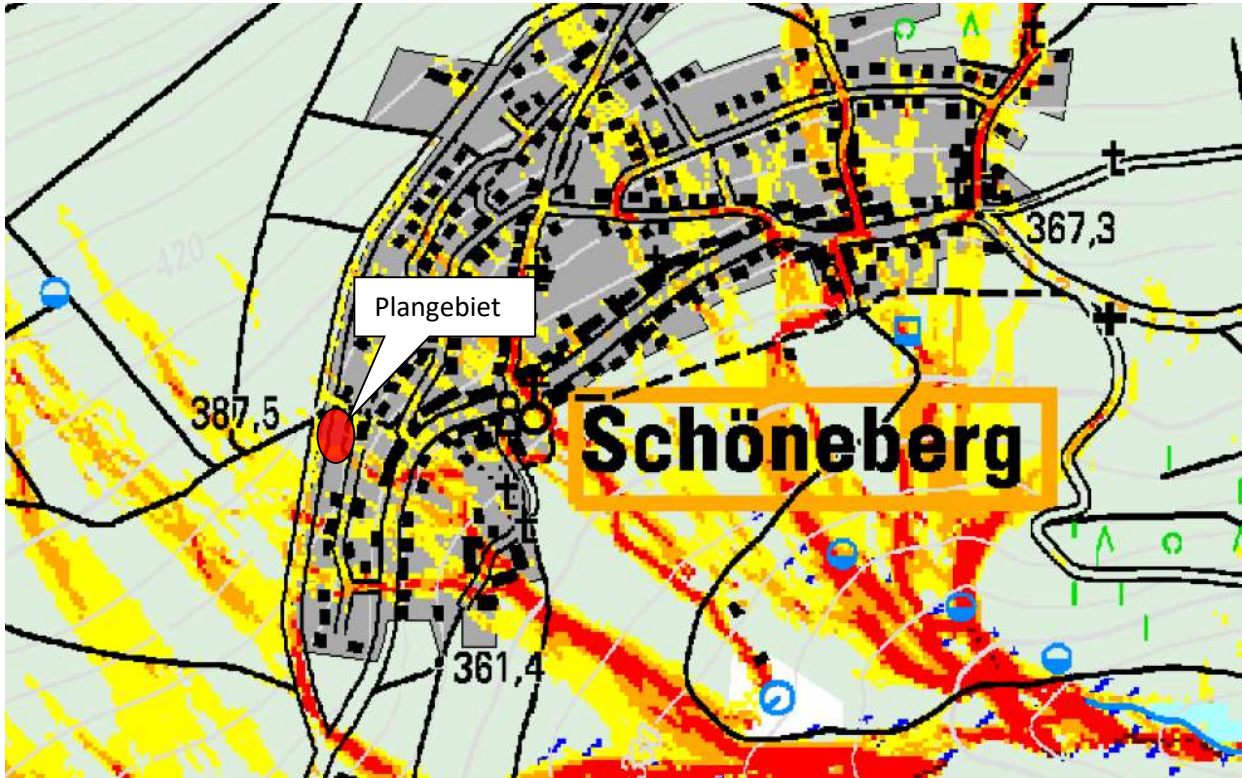
Pflanzqualität: Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Für Gehölzbepflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland zu erhalten.

Begründung

Durch die Ausweisung eines weiteren Baufensters im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auch die überbaubare Fläche erhöht. Um diese zusätzliche Versiegelung auszugleichen, wird auf einer Teilfläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung das Anlegen einer Streuobstwiese veranlasst.

4.2 Starkregenabflüsse und wild abfließendes Außengebietswasser



Ausschnitt Karte 5, Gefährdungsanalyse nach Starkregen, ohne Maßstab

Die Gefahr möglicher Sturzregen auf das Plangebiet besteht durch die westlich angrenzende Kreisstraße K45.

Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind die Gebäude so anzuordnen, das Sturzregenereignisse aus der K45 schadlos über das Grundstück ablaufen können. Auf dies wird in den textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1), Ziffer 16 c) BauGB als „Gebiet, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen“ hingewiesen.

4.3 Schalltechnische Bewertung der Änderungen

4.3.1 Durch die K45 verursachte Lärmbelästigung

Zur Beurteilung möglicher Lärmschutzmaßnahmen aus der K45 wurde die Berechnung der Beurteilungspegel nach dem Verfahren für "lange, gerade" Fahrstreifen gemäß RLS-90 angewendet. Die Ermittlung des Beurteilungspegels basiert auf den Ergebnissen der Straßenverkehrszählung 2015, hochgerechnet mit einer Verkehrszunahme von 1 %/a für den Prognosehorizont von 10 Jahren (ab Planung).

548 Kfz/24 h (DTV 2015) * 1,01 ^ 15 = 636 Kfz/24 h

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	636	57.3 dB(A)
Straßengattung:	Landes-,Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen	
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-1.5 dB(A)
Straßenoberfläche:	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	5 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	15 m	3.8 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	-3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.8 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht) T 54.8 dB(A) N 43.9 dB(A) Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 68 m einsehen können!		Berechnen Drucken Schließen

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Die Orientierungswerte (aus Verkehrsgeschmmissionen) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

	Orientierungswert	IST	Δ Tag-Nacht	maßgeblicher Außenlärmpegel
Tag	60 dB(A)	54,8 dB(A)		54,8 dB(A)
Nacht	50 dB(A)	43,9 dB(A)	10,9 dB(A)	

Gemäß der DIN 4109 ist das gesamte Plangebiet in den Lärmpegelbereich I einzuordnen.

4.3 Naturschutz

Die Ergebnisse der Prüfung der Zulässigkeit nach UVPG, der Schutzgüter nach BauGB § 1 (6) 7b, der Auswirkungen nach BImSchG § 50 Satz 1, die Artenschutzrechtliche Stellungnahme sowie die grünordnerischen Maßnahmen sind in einem gesonderten Bericht dargestellt. Dabei sind auch die abwägungserheblichen Belange von Natur, Landschaft und Umwelt dargestellt.

Maßnahme nach § 9 (1) 20 BauGB:

Die durch Baumaßnahmen entfallenden Pflanzungen sind durch standortgerechte heimische Laubgehölze in gleicher Qualität zu ersetzen.