

**Ortsgemeinde Ellern
Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen**

**Bebauungsplan
"Brühlborn"**

**Textfestsetzungen
Begründung**

**Fassung für die erneute Beteiligung
gemäß § 4a (3) BauGB
(Verfahren nach § 13 a BauGB)**

Stand: Juni 2020

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Ellern



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

A) TEXTFESTSETZUNGEN	3
B) BEGRÜNDUNG	11
1. Grundlagen der Planung	12
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	12
1.2 Bauleitplanverfahren.....	12
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	13
1.4 Bestandssituation	15
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde und die überörtliche Planung	16
2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	16
2.2 Bauleitplanung.....	17
2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte	18
3. Planinhalte	19
3.1 Städtebauliche Kenndaten.....	19
3.2 Art der baulichen Nutzung.....	19
3.3 Maß der baulichen Nutzung	19
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
3.6 Verkehrliche Erschließung	277
4. Ver- und Entsorgung	28
5. Umwelt- und Naturschutz	29
6. Zusammenfassung	36



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert am 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 07.06.2018, GVBl. S. 127.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237).



- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wird außerdem eine **Fläche für Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „**Bauhof**“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet:

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z=III$ als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2 als Höchstmaß.

Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“:

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z=I$ als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet:

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt maximal **12,0 m** und maximale **Traufhöhe 8,0 m**.

Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“:

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt.

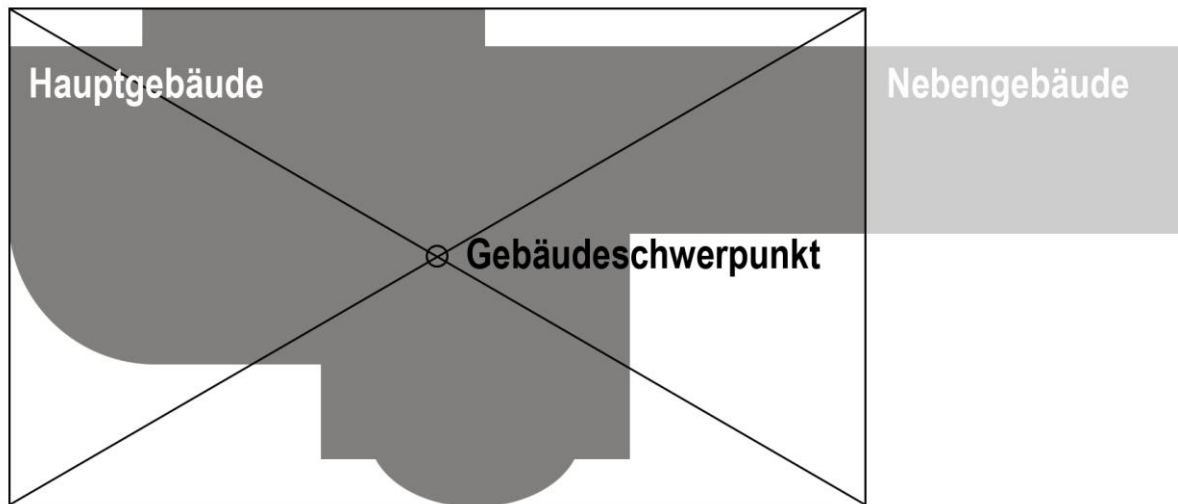
Die zulässige **Firsthöhe** beträgt maximal **5,50 m** und maximale **Traufhöhe 5,00 m**.

Unterer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (Mitte Straße) festgelegt.



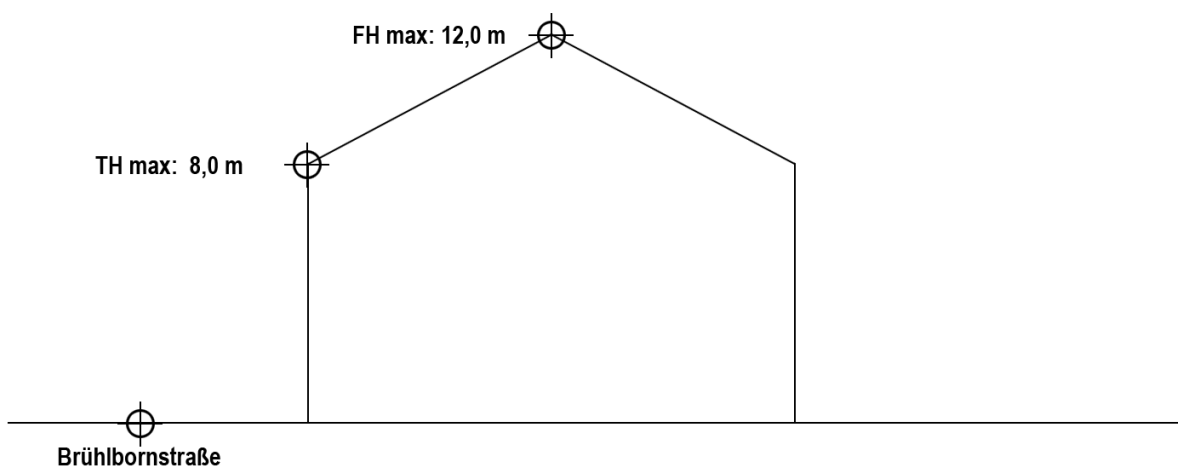
Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.



Darstellung des Gebäudeschwerpunktes

Oberer Bezugspunkt:

Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Dachaufbauten wie Antennen oder Schornsteine.



Darstellung der Höhenbezüge (Allgemeine Wohngebiete)



4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen, zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Bei Wohngebäuden mit integrierter Garage (Garage innerhalb der Umfassungsmauern des Hauptgebäudes), muss der notwendige Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie bzw. Straßengrundstücksgrenze ebenfalls 5,0 m betragen. Darüber hinaus müssen überirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Straßengrundstücksgrenze mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen, als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0-20) sind unzulässig.

2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude ist für alle Dachformen mit 30° bis 50° festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und sind in ihrer Dachform frei.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Firstrichtung

Die Firstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung von Hauptgebäuden, sowie Nebenanlagen und Garagen nur dunkelfarbig (anthrazit und dunkelbraun) ausgeführt werden. Zulässige Farben sind analog: RAL-Farben 5004, 5008, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022 (Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin). Zusätzlich sind Eindeckungen aus Naturschiefer zulässig.

Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Ellern vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen.

Metalleindeckungen wie beispielsweise Zink-Stehfalz, Fotovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind bis auf folgende Ausnahmen nicht geregelt:

Straßenseite

Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, geschlossene Zäune) sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt nur die Grundstücksseite als Straßenseite, von der das Grundstück erschlossen ist oder erschlossen wird. Auf der Straßenseite von der das Grundstück nicht erschlossen ist/wird sind Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.



Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

4. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Für private Zuwege, Zufahrten sowie Stellplätze sind nach Möglichkeit folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Pflasterbelag mit Rasenfuge zu verwenden.



III. HINWEISE

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft werden dringend empfohlen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um eine Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Denkmalschutz

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das denkmalgeschützte, ehemalige Gasthaus „Zur Post“ an der Rheinböllener Straße 4. Es ergibt sich für Planungen entsprechend eine Genehmigungspflicht nach § 13 Abs. 1 DSchG.

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens



2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

Feuerschutz

Als zulässige Bauart müssen feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen verwendet werden.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbots- tatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen. Vor dem Rückbau von Gebäuden sind diese auf mögliche Vorkommen geschützter Tierarten durch einen fachkundigen Faunisten zu kontrollieren. In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist anschließend das weitere Vorgehen abzustimmen.

Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Bauhof. Die Nutzung erfolgt uneingeschränkt. Dies beinhaltet die An- und Abfahrt von Maschinen, Laden von Gütern und weitere spezifische Tätigkeiten für Bauhöfe. Die Nutzung stellt als Bestand eine zumutbare Gebietsvorbelastung dar und ist im Rahmen des Gebots zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.



B) BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha auf. Ziele sind die Ausweisung von Wohngebietsflächen im Zuge einer Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers sowie eine Neuordnung des ansässigen Bauhofes.

Das Plangebiet soll durch einen Rückbau der ungenutzten und teils stark baufälligen bestehenden Gebäude (Wohngebäude, Scheune/Wirtschaftsgebäude, Lagerschuppen) und die Schaffung von Bauland attraktiviert werden. Ziel ist die Schaffung von in Ellern benötigtem Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers bei gleichzeitiger Aufwertung eines wenig attraktiven Standortes in Ellern. In diesem Zuge soll ebenfalls der teils baufällige Bauhof von Ellern erneuert werden.

1.2 Bauleitplanverfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan die Voraussetzung einer Innenentwicklung in der Ortsgemeinde Ellern erfüllt:

- Weniger als 2 ha Grundfläche (Gesamtfläche ca. 0,3 ha),
- keine weiteren Bebauungspläne in einem engen räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang,
- kein Vorhaben, welches die Durchführung einer Umweltprüfung erfordert,
- keine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten,
- kein Risiko von schweren Unfällen,
- keine erheblichen Immissionen.

Im Rahmen des § 13a BauGB ist der Verfahrensschritt gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S.1 Nr.2 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann das sogenannte beschleunigte Verfahren angewendet werden. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan kann nachträglich berichtigt werden (aktuell Mischgebietsfläche). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein.



Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen im Bestand bauplanungsrechtlich überplant. Durch die Planung werden keine neuen Außenbereichsflächen erschlossen oder überplant. Im Rahmen der geplanten Maßnahmen kommt es zum Verlust von teils stark baufälligen Gebäuden mit angeschlossenem (zwischenzeitig überwachsenem) Paddock. Eine erhebliche Beeinträchtigung umweltbezogener Aspekte ist durch den Bebauungsplan dabei nicht zu erwarten.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet (siehe Kapitel 5 Umwelt- und Naturschutz).

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde Ellern hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühlborn“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Veröffentlichung gemäß § 10 (3) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt nordöstlichen Rand der Wohnbebauung von Ellern.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Ellern, Flur 16, Flurstücke 31/1, 33/1

Das Gebiet grenzt nach Norden, Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung, nach Osten an Gartenanlagen und Pferdeweiden sowie Wiesen.



1.4 Bestandssituation

Verbandsgemeinde	Rheinböllen
Kreis	Rhein-Hunsrück-Kreis
Einwohnerzahl ¹	847 (Hauptwohnsitz zum 31.12.2016)
Lage	413-415 m ü. NHN Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Wohngebietskörpers von Ellern.
Fließgewässer	Ca. 50 m südlich: Fischlerbach
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	L 239 Ellern - Hargesheim B 50 Rheinböllen – Bernkastel-Kues
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Mörschbach, Schnorbach Westen: Argenthal Süden: - Osten: -

Das Plangebiet wird zurzeit von mehreren Bestandsgebäuden mit zugehörigen Grünanlagen sowie einem überwachsenen Paddock eingenommen.



Bestand: Wohngebäude und Scheune



Bestand: Bauhofschuppen

¹ <https://infothek.statistik.rlp.de> abgerufen am 20.06.2018



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde und die überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV's bzw. der Entwurf der Neuaufstellung des RROP's als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Ortsgemeinde Ellern gehört zur Verbandsgemeinde Rheinböllen und liegt im Rhein-Hunsrück-Kreis. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Ellern folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- **Raumstrukturgliederung:** Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur,
- **Regionale Grünzüge:** keine besondere Aussage,
- **Landschaftstyp:** Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Randbereich zu Waldlandschaft),
- **Erholungs- und Erlebnisräume:** keine besondere Aussage (nahe Soonwald),
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage,
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage,
- **Grundwasserschutz:** keine besondere Aussage,
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage,
- **Klima:** keine besondere Aussage,
- **Landwirtschaft:** angrenzend an Landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft,
- **Forstwirtschaft:** ländlicher Raum,
- **Rohstoffsicherung:** ländlicher Raum,
- **Erholung und Tourismus:** angrenzend an Landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Ortsgemeinde Ellern dargestellt:

- **Raumstrukturgliederung:** Ländlicher Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur,
- **Raum- und Siedlungsstruktur:** randlich Schwerpunktentwicklungsraum



- | | |
|--|---|
| - turentwicklung: | |
| - Zentrale Orte und Versorgungsbereiche | Grundzentrum Rheinböllen, Kooperierendes Mittelzentrum Simmern, |
| - Regionale Grünzüge, Klima, Regionalparke: | Keine besondere Aussage, |
| - Biotopverbundräume und Wildtierkorridore: | randlich Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, |
| - Radonpotenzial: | Erhöhtes Radonpotenzial, |
| - Historische Kulturlandschaften: | keine besondere Aussage, |
| - Erholung und Tourismus: | randlich Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, |
| - Planungsbedürftige Räume | keine besondere Aussage, |
| - Grundwasserchemie, Landwirtschaft | randlich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. |

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

2.2 Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** als Mischgebiet dargestellt:

Die Planung sieht die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebietsflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ vor, es ergibt sich entsprechend eine Abweichung zum Flächennutzungsplan. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) Nr. 1 kann der Bebauungsplan vor einer Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Ausweisung als Wohngebiet der faktischen Nutzung der angrenzenden Bereiche entspricht. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.



Flächennutzungsplan der VG Rheinböllen, Ausschnitt Ellern, Plangebiet schwarz-gestrichelt dargestellt, unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt überwiegend in einer als Mischgebiet dargestellten Fläche.

2.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



3. Planinhalte

Ziel des Bebauungsplans ist die Neugestaltung eines randlichen Siedlungsbereichs bestehend aus zwei baufälligen Gebäuden (Scheune, Wohnhaus) und dem örtlichen Bauhof samt eines baufälligen Schuppens durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche zur Neuordnung des Bauhofes. Hierdurch soll dringend benötigter Wohnraum in einer attraktiven Ortsrandlage in Ellern geschaffen werden

3.1 Städtebauliche Kenndaten

Gesamter Geltungsbereich	0,32 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,21 ha
Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“	0,11 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbest. „Bushaltestelle“	0,01 ha

3.2 Art der baulichen Nutzung

*Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

*Es wird außerdem ein **Fläche für Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „**Bauhof**“ gemäß §9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.*

Mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in einem Bereich mit teils stark baufälligen Gebäuden wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die Möglichkeit der Gemeinde zur Regelung der Bebauung zu erhalten und eine ungeordnete Neubebauung zu verhindern.

Eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung wird ausgewiesen, um die bauliche Ausgestaltung des Bauhofes in diesem Bereich neu zu regeln.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z=III$ als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2 als Höchstmaß.

Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“:

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z=I$ als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist zulässig.



Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 19 und 20 BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl Allgemeines Wohngebiet:

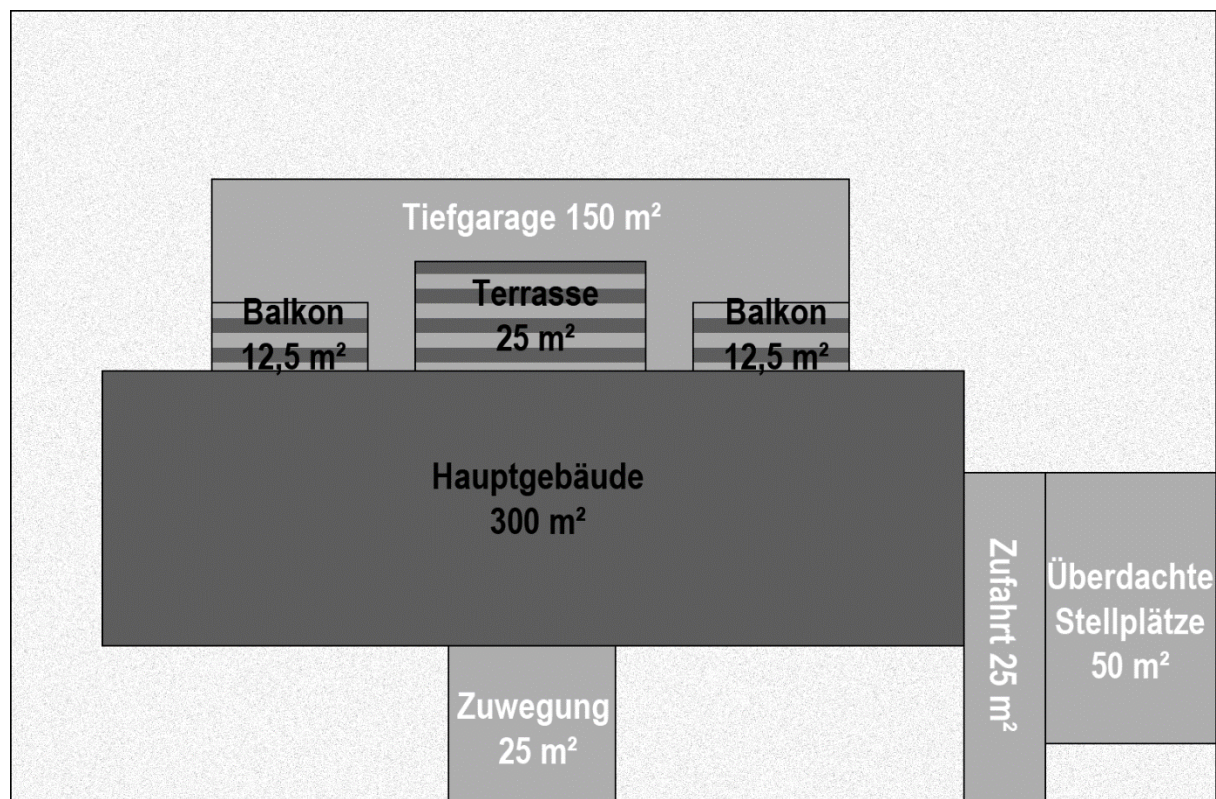
Über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine hohe bauliche Ausnutzung der ausgewiesenen Bereiche ermöglicht.

Grundflächenzahl Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“:

Mit der Festsetzung einer vergleichsweise hohen Grundfläche wird eine ausreichende Bebaubarkeit des zukünftigen Standortes des Bauhofes aufgrund der Notwendigkeit zur Einrichtung flächiger Stell- und Lagerplätze gewährleistet.

Beispiel Berechnung der Grundflächenzahl und ihrer Überschreitung²

Als Grundflächenzahl I werden Hauptanlagen und alle Teile der Hauptgebäude bezeichnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt diese Hauptanlagen. Die Grundflächenzahl II bezeichnet alle Versiegelungen (oberirdisch und unterirdisch). Sie ermittelt sich aus der Summe der festgesetzten Grundflächenzahl mit der zulässigen 50-prozentigen Überschreitung, im konkreten Falle $0,4 + 0,2 = 0,6$ für das Allgemeine Wohngebiet und $0,8$ für die Gemeinbedarfsfläche. Eine Überschreitung der Grenze von $0,8$ ist nur ausnahmsweise und in geringem Maße möglich.



² Arbeitshilfe Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (Stand Oktober 2016) – Stadt Frankfurt am Main



Beispielbild Grundflächenzahlermittlung für ein 1.000 m² Grundstück

Beispiel Grundflächenzahl I (Hauptanlagen):		
Gebäudefläche	300	m ²
Terrassen und Balkone	50	m ²
Gesamtfläche	350	m²
Grundflächenzahl	0,35	(Maximal 0,4 in WA)

Beispiel Grundflächenzahl II (GRZ I einschl. zulässige Überschreitungen i.S.d. §19 (4) BauNVO sowie Unterbauungen):		
Gebäudefläche	300	m ²
Terrassen und Balkone	50	m ²
Zuwegungen	25	m ²
Zufahrten	25	m ²
überdachte Stellplätze	50	m ²
Tiefgarage	150	m ²
Terrassen und Balkone (Überlagerung mit Tiefgarage)	-50	m ²
Gesamtfläche	550	m²
Grundflächenzahl	0,55	(Maximal 0,6 in WA)

Geschossflächenzahl Allgemeines Wohngebiet:

Über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,2 wird eine hohe bauliche Ausnutzung der Fläche mit dreistöckigen Gebäuden ermöglicht. Dies entspricht der Bestands- und Umgebungsbebauung und folgt dem Grundsatz der Minimierung des Flächenverbrauchs durch mehrgeschossige Bauweise und entsprechend reduziertem Flächenverbrauch.

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund der eingeschossigen Bauweise nicht erforderlich.

Geschosszahl baulicher Anlagen Allgemeines Wohngebiet:

Die festgesetzte Geschosszahl von III entspricht der Bestands- und Umgebungsbebauung und fügt sich entsprechend ein. Durch die vergleichsweise hohe Zahl an Geschossen kann eine hinreichende Verdichtung an Wohnfläche erreicht werden, der Flächenverbrauch wird entsprechend gesenkt.

Geschosszahl baulicher Anlagen Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“:

Die festgesetzte Geschosszahl von I entspricht der Bestandsbebauung (bestehender Bauhof und Schuppen). Eine höhere Geschosszahl ist aus werkstechnischen Gründen nicht erforderlich. Notwendige Lagerhaltung ist auf simpelste Weise einstöckig umzusetzen.

Höhe baulicher Anlagen

Allgemeines Wohngebiet:

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt.

Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 12,0 m und maximale Traufhöhe 8,0 m.



Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“:

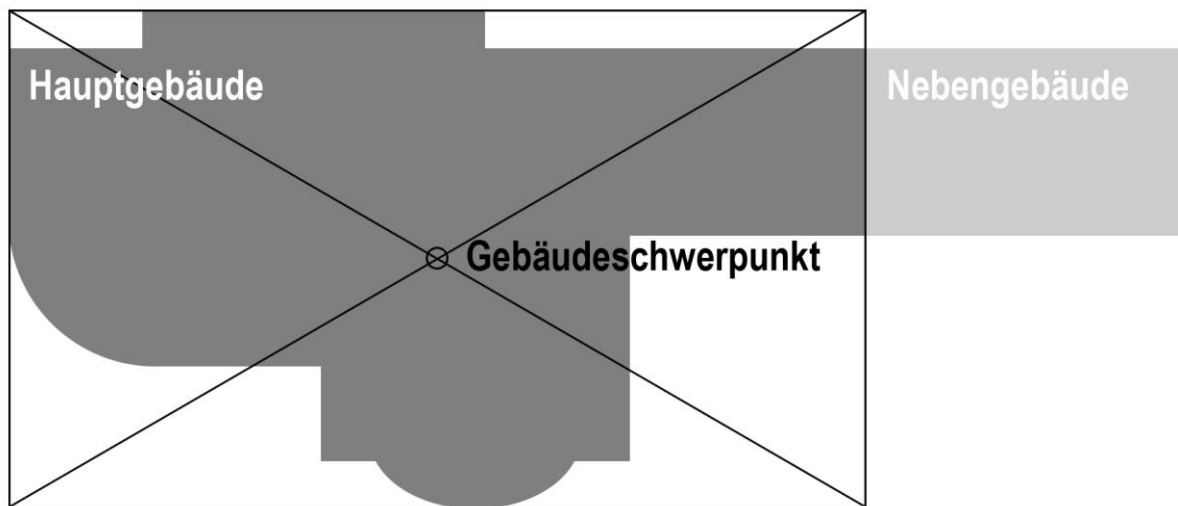
Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt maximal **5,50 m** und maximale **Traufhöhe 5,00 m**.

Unterer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem Gebäudeschwerpunkt (Flächenschwerpunkt) der Gebäudegrundfläche zur nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse (Mitte Straße) festgelegt.

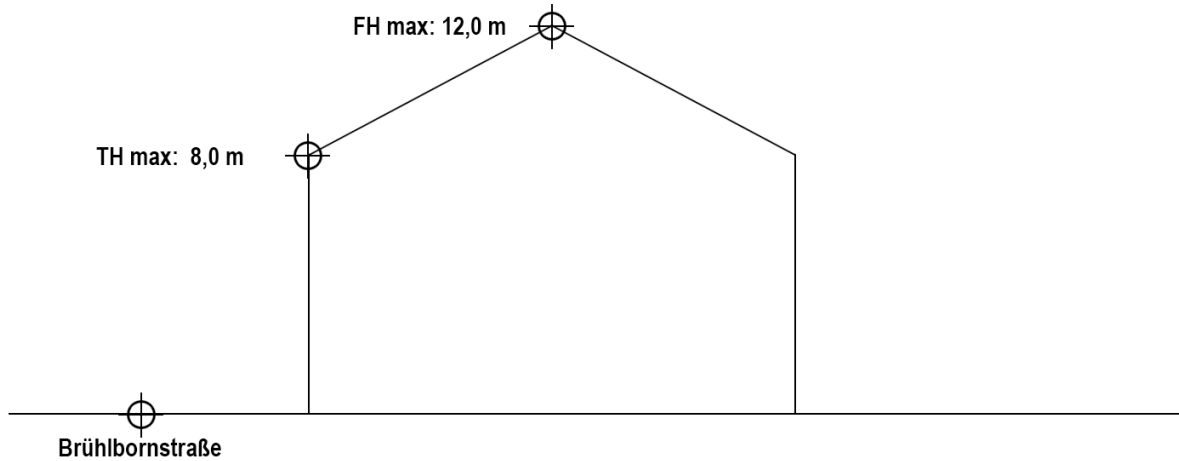
Als Gebäudeschwerpunkt gilt der Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagenanbauten) sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.



Darstellung des Gebäudeschwerpunktes

Oberer Bezugspunkt:

Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes ohne Dachaufbauten wie Antennen oder Schornsteine.



Darstellung der Höhenbezüge (Allgemeines Wohngebiete)

Höhe baulicher Anlagen Allgemeines Wohngebiet:

Die vorgesehenen maximalen First- und Traufhöhen wurden entsprechend der Umgebungsbebauung gewählt, um eine angepasste Bauweise gewährleisten zu können. Der Dorfrandbereich wird sich hierdurch einheitlich darstellen. Eine signifikant höhere Bebauung würde das einheitliche Bild stören.

Höhe baulicher Anlagen Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“:

Die vorgesehenen First- und Traufhöhen entsprechend dem bestehenden Bauhof. Die Höhe ermöglicht eine unveränderte Nutzung am neuen Standort.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die offene Bauweise bezeichnet Gebäudefronten mit einer Länge von weniger als 50 m und Grenzabständen zu umgebenden Grundstücken. Diese Festsetzung stärkt einen offenen Siedlungscharakter am östlichen Ortsrand von Ellern und sichert das bestehende Ortsbild zur freien Landschaft hin. Die Möglichkeit zum Bau von Einzel- und Doppelhäusern entspricht den gewünschten Nutzungen und fügt sich nahtlos in die sonstigen Festsetzungen.



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen, zeitweilig hindernden Einrichtungen, ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Bei Wohngebäuden mit integrierter Garage (Garage innerhalb der Umfassungsmauern des Hauptgebäudes), muss der notwendige Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie bzw. Straßengrundstücksgrenze ebenfalls 5,0 m betragen. Darüber hinaus müssen überirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Straßengrundstücksgrenze mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Um die Errichtung von blickdichten Stellplatzanlagen (Garagen) im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln sind diese nur innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig. Sonstige Stellplätze sind auch außerhalb dieser zulässig. Dabei ist vor Garagen und Carports ein Stauraum von 5 m zur sicheren Ein- und Ausfahrt in den eher beengten Straßenverhältnissen der Erschließungsstraßen erforderlich.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet sind maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Durch die Begrenzung der Wohnungszahl wird eine übermäßige Verdichtung mit den daraus folgenden verkehrlichen Problemen verhindert. Dabei wird zur Verdeutlichung zwischen Einzelhäusern und Doppelhaushälften unterschieden, welche letztlich gleiche Wohnungszahlen zur Folge haben. Die Zahl an Wohnungen ist mit 4 Wohneinheiten je Wohngebäude dabei ausreichend für die möglichen Geschossflächen dimensioniert.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltungselemente entwickelt werden. Die Lage des Bebauungsplangebiets erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der Bebauung.

Aufgrund vielfältiger Bauformen und unterschiedlicher gestalterischer Ansätze im Geltungsbereich und seiner Umgebung wird jedoch nur ein grundsätzliches Maß an Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes getroffen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen, als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle



Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0-20) sind unzulässig.

Es werden Festsetzungen bezüglich der Fassadengestaltung in den Bebauungsplan übernommen, um ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet zu wahren und eine an die Umgebungssituation angepasste Fassadengestaltung zu gewährleisten. Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz, sehr dunkle oder intensive Töne (Remissionswert 0-20) sind unzulässig.

Beispiele für Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt):

47 RAL 1001 Beige	27 RAL 6018 Gelbgrün	12 RAL 3000 Feuerrot	7 RAL 6004 Blaugrün
44 RAL 3015 Hellrosa	31 RAL 7001 Silbergrau	5 RAL 3007 Schwarzrot	6 RAL 7021 Schwarzgrau
28 RAL 5024 Pastellblau	76 RAL 9001 Cremeweiß	7 RAL 5002 Ultramarinblau	85 RAL 9003 Signalweiß

Dachgestaltung

Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude ist für alle Dachformen mit 30° bis 50° festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und sind in ihrer Dachform frei.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Ziel ist eine der Dachlandschaft von Ellern angepasste Bauweise. Dies wird durch die Festsetzung des geneigten Daches und die Beschränkung der Dachgauben erreicht. Die Neigungswinkel entsprechen dabei denen der Umgebungsbebauung.

Firstrichtung

Die Firstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.



Zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft wird entsprechend der Umgebungsbebauung die Ausrichtung der künftigen Gebäude über eine Festsetzung der Fristrichtung in der Planurkunde bestimmt.

Dacheindeckung

Im Geltungsbereich darf die Dacheindeckung von Hauptgebäuden, sowie Nebenanlagen und Garagen nur dunkelfarbig (anthrazit und dunkelbraun) ausgeführt werden. Zulässige Farben sind analog: RAL-Farben 5004, 5008, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022 (Bezugsquelle: RAL gemeinnützige GmbH, Siegburger Str. 39, 53757 Sankt Augustin). Zusätzlich sind Eindeckungen aus Naturschiefer zulässig.

Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Ellern vorhandene Eindeckung, wie beispielsweise Schiefer und Pfannen, anzupassen.

Metalleindeckungen wie beispielsweise Zink-Stehfalz, Fotovoltaik- und Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

Zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft inklusive der Nebengebäude und Garagen wird entsprechend der Umgebungsbebauung die Dachfarbe auf zahlreiche Variationen von „schiefergrau“ beschränkt. Hierin spiegelt sich auch die gehobene Bedeutung der Randlage für das Ortsbild wider. Dabei sollen die übergeordneten Ziele des Ressourcenschutzes nicht behindert werden, es ist entsprechend zulässig Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Solarmodule oder Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche zu installieren und die Dächer zu begrünen. Dies ergibt sich fast zwingend vor dem Hintergrund der großen Nähe zum kürzlich errichteten Solarthermie- und Heizkraftwerk von Ellern.

RAL 5004 Schwarzblau	RAL 5008 Graublau	RAL 7012 Basaltgrau	RAL 7013 Braungrau
RAL 7015 Schiefergrau	RAL 7016 Anthrazitgrau	RAL 7021 Schwarzgrau	RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau	RAL 8019 Graubraun	RAL 8022 Schwarzbraun	

³ Die Farbdarstellung in diesem Beispiel kann je nach Darstellungsform (Bildschirm, Ausdruck) variieren und ist nicht präzise



Einfriedungen

Einfriedungen sind bis auf folgende Ausnahmen nicht geregelt:

Straßenseite

Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, geschlossene Zäune) sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt nur die Grundstücksseite als Straßenseite, von der das Grundstück erschlossen ist oder erschlossen wird. Auf der Straßenseite von der das Grundstück nicht erschlossen ist/wird sind Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen

Einfriedungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Zur Minimierung der Beschränkungen bei gleichzeitiger Gewährleistung eines vergleichsweise offenen Charakters des Plangebietes beschränken sich die Regelungen auf Einfassungsmauern und begrenzen diese auf maximal 1 m Höhe über dem natürlichen Gelände.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Für private Zuwege, Zufahrten sowie Stellplätze sind nach Möglichkeit folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen, Pflasterbelag mit Rasenfuge zu verwenden.

Im Rahmen der ressourcenschonenden Bauleitplanung ist eine Minimierung der Flächenversiegelung geboten. Aus diesem Grund sieht die Festsetzung die Gestaltung von Zuwegungen und Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise vor. Hierfür werden Beispiele zur Verdeutlichung genannt.

Eine Grüngestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche dient der Schaffung eines kongruenten, gepflegten Ortsbildes.

3.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung findet durch einen Anschluss an das bestehende Wegenetz, namentlich den Brühlweg statt, welcher in die L 239 mündet, welche nach wenigen Hundert Metern die Auffahrt zur B 50 ermöglicht. Unmittelbar im Plangebiet befindet sich außerdem ein Bushalt. Die verkehrliche Erschließung ist entsprechend gesichert.

Ein möglicher Schleichverkehr über Wirtschaftswege ist bislang nicht vorhanden und auch zukünftig nicht zu erwarten, da dieser keine Zeitersparnis brächte. Eine Betroffenheit der L 239 in Hinsicht auf den Immissionsschutz ist aufgrund des Abstandes zum Verkehrsweg und der Abschirmwirkung durch Bestandsgebäude nicht gegeben.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung im Bereich des geplanten Vorhabens soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ein Trenn-, sowie ein Mischwassersystem vorhanden. Das geplante Vorhaben soll an die vorhandene Abwasserbeseitigung (öffentliches Kanalnetz) der umgebenden Bebauung angeschlossen werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das bestehende Mischwasserkanalsystem überführt, das Grauwasser in das bestehende Trennsystem. Eine erhebliche Mehreinleitung ist aufgrund der weitgehend unveränderten Nutzung nicht zu erwarten.

Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Wärme) im Plangebiet ist über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Neue Gebäude können über Hausanschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz (Strom) angeschlossen werden.

Die Wärmeversorgung der Gebäude soll über das Nahwärmenetz in Ellern erfolgen. Neue Gebäude sind gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 23.10.2017 über Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz (Nahwärme) anzuschließen. Die Energieversorgung wird im Rahmen des Kaufvertrages geregelt.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Fernmeldeversorgung neuer Gebäude kann durch Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.



5. Umwelt- und Naturschutz

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB, welches keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche < 20.000 m²,
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b,
- keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Gesamtfläche des Plangebiets liegt mit ca. 0,3 ha weit unter der maximalen Grundfläche von 2 ha, welche im §13a BauGB vorgegeben wird. Die Errichtung von Wohngebäuden und Bauhöfen unterliegt keiner UVP-Pflicht und das Plangebiet liegt weit außerhalb von Natura 2000 Gebieten (FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete). Im Folgenden werden entsprechend die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben. Es werden entsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich⁴.

Übergeordnete Planungen:

Das Plangebiet befindet sich entsprechend § 1 (2) der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“ vom 9. April 1980 innerhalb der bebauten Ortslage und damit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Es befindet sich außerdem innerhalb des „Naturpark Soonwald-Nahe“, es gelten jedoch gemäß § 7 (1) Nr. 3 für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB Ausnahmen zu den allgemeinen Schutzbestimmungen. Es können entsprechend bauliche Anlagen errichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich sonst außerhalb von Schutzgebieten und biotopkartierten oder dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG/ § 15 LNatSchG RLP unterliegenden Bereichen.

⁴ nach Battis/ Krautzberger/ Löhr 13. Auflage S.372 gilt: §13a Abs. 2 Nr. 4 fingiert für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für Grundflächen von unter 20000 m² die Abgeltung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3). Entsprechendes lässt sich auf §13b übertragen.



Luftbild des Plangebiets vor dem Rückbau der westlichen Gebäude (Quelle: Lanis, abgerufen am 20.02.2020)

Bestandssituation

Das Plangebiet erstreckt sich am Ortsausgang von Ellern auf ca. 0,3 ha. Diese werden eingenommen von:

- Überwachener Paddock (brauner Bereich),
- kleines Feldgehölz,
- Brachflächen nach Abriss, Bauhof, Nebengebäude, unbefestigte Lagerflächen,
- Stellplatzflächen,
- Rasenflächen, Gartenflächen.

Es dominieren teils ehemals bebaute Bereiche sowie ein überwachener Paddock im östlichen Teilgebiet. Eine zuvor vorhandene Bebauung wurde zwischenzeitig zurückgebaut, die Flächen wiederhergestellt.

Der überwachsene Paddock wird vollständig von Störzeigern dominiert, es ist eine überaus naturferne Pflanzengesellschaft entstanden. Es befinden sich keine größeren Bäume mit Baumhöhlenpotenzial im Plangebiet. Rückgebauten Bereiche am westlichen Rand des Plangebietes weisen keine besonderen Merkmale auf. Die Kartierungen fanden im Juni 2018 und Mai 2019 statt.



Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Zustand	Bewertung
Fauna	unbekannt	Das Vorkommen von streng geschützten Arten ist sehr unwahrscheinlich. Das Plangebiet ist strukturarm ohne besondere Lebensraumqualitäten.
Flora	stark vorbelastet	Im Plangebiet kommen keine besonders wertvollen Pflanzen oder Pflanzengesellschaften vor.
Fläche	stark vorbelastet	Fast ein Drittel des Plangebietes war bis 2019 oder ist immer noch versiegelt, ein weiteres Drittel weist stark verdichteten Boden auf.
Boden	stark vorbelastet	Der Boden im Plangebiet ist in Teilen vollständig versiegelt, von Rückbaumaßnahmen geprägt oder durch Nutzung als Paddock stark verdichtet und in seinem Funktionsumfang eingeschränkt.
Wasser	vorbelastet	Der Boden im Plangebiet ist in Teilen vollständig versiegelt, von Rückbaumaßnahmen geprägt oder durch Nutzung als Paddock stark verdichtet, eine natürliche Versickerung ist teils stark eingeschränkt. Es kommen keine Gewässer im und unmittelbar um das Plangebiet vor. Das Plangebiet hat keine Wirkung auf den ca. 50 m südlich gelegenen Fischlerbach.
Luft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich im Ortskörper von Ellern, es sind Abgase aus Kraftfahrzeugen und Heizungen zu erwarten.
Klima	vorbelastet	Das Plangebiet ist zu einem Teil versiegelt, dies wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus. Die bestehenden Grünflächen wirken sich klimameliorativ aus.
Landschaft	vorbelastet	Eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Die Bauhofanlagen und Schuppen sind von keiner besonderen Relevanz und sind nur lokal wahrnehmbar.
Biologische Vielfalt	vorbelastet	Aufgrund der Versiegelung, der Rückbauflächen und naturfernen Vegetation im Bereich des überwachsenen Paddock ist die biologische Vielfalt eingeschränkt.
Kulturgüter	keine	Nordwestlich des Plangebiets befindet sich an der Rheinböllener Straße das denkmalgeschützte ehemalige Gasthaus „Zur Post“. Es sind keine weiteren Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturgütern bekannt.
Mensch	vorbelastet	Der Bereich wird als Bauhof und Altglassammelstelle genutzt.



Artenzusammensetzung des überwachsenen Paddock



Blick auf den baufälligen Schuppen am Bauhof



Panorama, Blickrichtung Norden, zentral die Flächen nach dem Abriss mit Sammelstelle Altglas und Streugut, rechts Bauhofsschuppen



Blickrichtung Norden, rechts die Flächen nach dem Abriss



Auswirkungen der Planung

Durch die Planung kommt es im Einzelnen zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Auswirkungen
Fauna	Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen kommt es zu keinen größeren Veränderungen im Plangebiet. Es ist entsprechend nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.
Flora	Das Plangebiet weist keine besonderen Arten oder Pflanzengesellschaften auf, das Plangebiet ist hier stark vorbelastet. Aus diesem Grund sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt zu erwarten.
Fläche	Im Rahmen der Planungen kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen, welche aber aufgrund der Planung im Bestand, der hohen Raumausnutzung und dreistöckigen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet vergleichsweise gering ausfallen. Im Rahmen der Nachverdichtung wird nur ein insgesamt geringer Flächenverbrauch erfolgen.
Boden	Weite Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt oder weisen deutlich gestörte Bodenstrukturen auf. Durch die Planung werden in geringem Umfang weitere Flächenversiegelungen ermöglicht. Hierdurch gehen weitere Bodenfunktionen verloren. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden dabei nur gering.
Wasser	Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, aufgrund zahlreicher Versiegelungsflächen und teils erheblicher Bodenverdichtung ist das Versickerungsvermögen des Bodens gestört. Durch die Planung werden in geringem Umfang weitere Flächenversiegelungen ermöglicht. Hierdurch fällt zusätzliches Oberflächenwasser an. Dieses wird in das bestehende Kanalsystem (Mischwassersystem) eingeleitet. Anfallendes Schmutzwasser wird über eine bestehende Schmutzwasserleitung abgeführt. Aufgrund der bereits erheblichen Versiegelungen und der inzwischen abgerissenen Bestandsbebauung stellen die zusätzlichen Mengen an Oberflächenwasser keine erhebliche Mehrbelastung des Kanalsystems dar. Es ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.
Luft	Im Plangebiet befinden sich bereits menschliche Ansiedlungen, es ist entsprechend mit Abgasen aus Verkehr und Heizungen zu rechnen. Durch die geplante Nachverdichtung wird die Belastung zunehmen, sich jedoch weiterhin in einem verträglichen Rahmen bewegen.
Klima	Durch die Planung entfallen bestehende Grünflächen, welche eine klimameliorative Wirkung besitzen. Aufgrund der vorliegenden Topografie fließen die entstehenden Kaltluftströme jedoch nach Südosten vom Siedlungskörper weg entlang der Mulde des Fischlerbaches. Das Plangebiet besitzt entsprechend eine nur untergeordnete Rolle für das lokale Klima in Ellern. Es sind entsprechend keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima durch die Planung zu erwarten.



Landschaft	Aufgrund der lokalen Vorbelastungen durch die Bestandsgebäude und der fehlenden Fernwirkung des Plangebietes, sowie der der Umgebungsbebauung angepassten Festsetzungen ist mit einer Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.
Biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist erheblich vorbelastet durch anthropogene Überformung im Allgemeinen und Versiegelungen und Bodenveränderungen im Speziellen, sodass der Bereich keine besondere biologische Vielfalt aufweist. Durch die Planung wird dieser Zustand nicht wesentlich verändert.
Kulturgüter	Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Gasthaus „Zur Post“ (Fachwerk-Quereinhaus) an der Rheinböllener Straße. Das Kulturdenkmal ist insgesamt ca. 12,8 m hoch auf einer Höhe von ca. 417 m NHN, die Planung beschränkt die Firsthöhe auf maximal 12 m auf einer Geländehöhe von maximal 415 m NHN, der Höhenunterschied beträgt also ca. 3 m. Es ergibt sich für Planungen entsprechend eine Genehmigungspflicht nach §13 Abs. 1 DSchG. Es sind keine weiteren denkmalschutzrechtlich relevanten Vorkommen im Plangebiet bekannt.
Mensch	Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen muss die Sammelstelle für Altglas verlagert werden. Die nach dem Rückbau einiger Gebäude bestehende Brachfläche im Siedlungsbereich wird mit der vorgesehenen Errichtung von Wohngebäuden in angepasster Bauweise aufgewertet.

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

Kumulationswirkungen mit gleichartigen Projekten sind nicht zu erwarten, es grenzen keine in der Aufstellung oder dem Verfahren befindlichen Bebauungspläne an das Plangebiet. Ein ca. 150 m südlich gelegener, kürzlich rechtskräftiger Bebauungsplan weist ein Solarthermie- und Heizkraftwerk aus. Es besteht dabei kein Zusammenhang mit der vorliegenden Planung, welche der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Wohnbauflächen und der Ausweisung eines Bereichs für eine Neugestaltung des Bauhofes dient.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** sind nicht zu erwarten. Die Planung befindet sich mehr als 50 Meter von nächsten Fließgewässer entfernt in einem überwiegend ebenen Bereich ohne besondere Gefahren durch Naturkatastrophen.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Vergleichbares gilt für den geplanten Bauhof. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist nicht zu erwarten. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten **Unfallrisiko** zu rechnen.

Durch die Planungen sind keine Schutzgebiete betroffen.

Maßnahmen

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



6. Zusammenfassung

Zur Neuordnung eines von baufälligen Gebäuden bestehenden Siedlungsrandbereichs von Ellern, der Schaffung von attraktivem Wohnraum und der Neugestaltung des lokalen Bauhofes sollen auf ca. 0,3 ha ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ausgewiesen werden. Dies erfolgte im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB. Die hierzu erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt.

Ausgewiesen werden Flächen zur Errichtung von bis zu dreistöckigen Mehrfamilienhäusern in ortsangepasster Bauweise. Hierdurch wird flächensparend neuer Wohnraum geschaffen und der Ortsrand von Ellern einladend gestaltet.

Im Rahmen der Planungen kommt es insgesamt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/lh
B.Eng. Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Juni 2020