

**Ortsgemeinde Ellern
Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen
Rhein-Hunsrück-Kreis**

**Bebauungsplan
"Auf'm Bitzenacker"**

Begründung

**Fassung für die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Stand: 20.10.2024**

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Ellern



Berres
Ingenieurgesellschaft mbH
Am Südhang 22
55469 Riegenroth

www.berres-ingenieure.de
info@berres-ingenieure.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss	3
1.1.	Allgemeines	3
1.2.	Bevölkerungsentwicklung	3
1.3.	Leerstandskataster und Bauflächenmonitoring	4
1.3.1.	Leerstandskataster	4
1.3.2.	Bauflächenmonitoring	4
1.4.	Vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen	5
1.5.	Fazit	5
1.6.	Aufstellungsbeschluss	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
3.	Bodenordnung	7
4.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde	7
4.1.	Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplan	9
4.3.	Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	9
5.	Planung	10
5.1.	Planungskonzeption	10
5.2.	Verkehrliche Erschließung	10
6.	Städtebau	11
6.1.	Art der baulichen Nutzung	11
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4.	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen	13
6.5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.6.	Landschaftsplanerische Festsetzungen	15
7.	Ver- und Entsorgung	15
7.1.	Stromversorgung	15
7.2.	Beleuchtung	16
7.3.	Telekommunikation / DSL-Versorgung	16
7.4.	Wasserversorgung	16
7.5.	Abwasserbeseitigung	16
7.6.	Dränagewasser / Landwirtschaftliche Dränagen	17
7.7.	Müllentsorgung	18
8.	Allgemeine Wasserwirtschaft	19
9.	Starkregenereignisse	19
10.	Immissionen	19
11.	Fachbeitrag Naturschutz und Umweltbericht	21



1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss

1.1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Ellern gehört zur Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen im Rhein-Hunsrück-Kreis. Sie liegt ca. 5,0 km südwestlich vom Mittelzentrum Rheinböllen und ca. 8 km östlich vom Mittelzentrum Simmern (Sitz der Verbandsgemeinde- und Kreisverwaltung) entfernt. Die Ortsgemeinde ist durch eine gute Erreichbarkeit über die B50 / BAB61 zu den Ballungszentren Koblenz und Mainz gekennzeichnet.

Derzeit stehen in Ellern nur noch wenige öffentliche Flächen für Bauwillige zur Verfügung. Zusammenhängende Wohnbauflächen sind praktisch vollständig überbaut, bzw. werden gerade separat als Generationenwohnen entwickelt. Größere zur Verfügung stehende Baulückspotentiale sind nicht vorhanden. Da die Ortsgemeinde Ellern über keine weiteren Bauflächen mehr verfügt, in der Gemeinde jedoch weiterer Wohnbedarf besteht, muss dieser als dringend eingestuft werden. Zur Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs, der nicht im Bestand befriedigt werden kann, hat die Ortsgemeinde Ellern die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf'm Bitzenacker" beschlossen, um den bestehenden Bedarf zügig zu befriedigen.

Die Größe des Plangebiets ist am mittelfristigen Bedarf der Ortsgemeinde Ellern orientiert. Es ist eine abschnittsweise Realisierung der Bebauung in zwei Abschnitten vorgesehen. Insgesamt sollen 28 Bauplätze erschlossen werden (siehe Bebauungsplan).

1.2. Bevölkerungsentwicklung

Nach den Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz verläuft die Bevölkerungsentwicklung von Ellern in einer stetigen Wachstumskurve bis 2005 und stagniert seitdem bei +/- 900 Einwohnern.

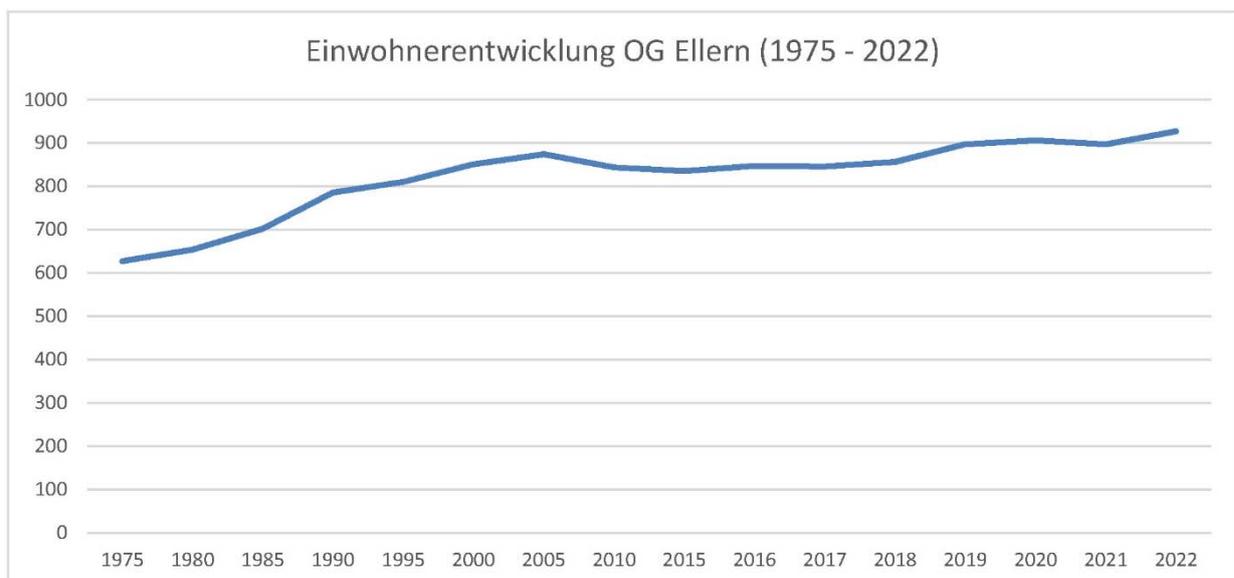


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung OG Ellern
Quelle: statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



1.3. Leerstandskataster und Bauflächenmonitoring

1.3.1. Leerstandskataster

In der Ortsgemeinde Ellern sind nur geringe Leerstände bekannt, die zumeist durch die Hauseigentümer veranlasst sind. Daneben kommt es zu temporären Leerständen, die im Wechsel von Mietern oder Eigentümern begründet liegen. Auf Grund der zumeist nur geringen und kurzzeitig bestehenden Leerstände wird durch die Ortsgemeinde kein Leerstandskataster geführt.

1.3.2. Bauflächenmonitoring

In der nachfolgenden Abbildung sind die Baulücken, d.h. Flächen kleiner 2.000 m², in blau eingefärbt, die Innenpotenziale in rot und die Außenreserven in grün.



Abb. 2: Auszug aus dem Bauflächenmonitoring
Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung



Die Flächen werden wie folgt bewertet:

Baulücken:

Die Baulücken 1, 3, 13, 14, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27, 28 stehen ausschließlich im privaten Eigentum. Die einzelnen Baulücken haben Größen zwischen 403 m² und 1.746 m². In Teilen werden die Baulücken gärtnerisch genutzt, durch die Eigentümer besteht kein Interesse an einer baulichen Nachnutzung oder Veräußerung. Die Ortsgemeinde hat sich selbst verpflichtet, jedes Jahr nur zwei Bauplätze zu veräußern. Hieraus steht der Bauplatz, gekennzeichnet mit der Ziffer 29 innerhalb des Wohnbaugebietes Fasacker noch für das Jahr 2024 zur Abgabe.

Innenpotentiale:

Die mit 1 bis 3 gekennzeichneten Innenpotentiale befinden sich ebenfalls im privaten Eigentum, die Flächen stehen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Flächen 1 und 3 sind zudem durch die Flächennutzungsplanung als innerörtliche Grünflächen überplant.

Außenpotenzial:

Das Außenpotenzial gekennzeichnet mit der Ziffer 36 ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Ausweisung von Wohnbauflächen kommt hier auf Grund der vorhandenen gewerblichen Umgebungsbebauung (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) nicht in Betracht.

Bei dem mit Ziffer 37 gekennzeichneten Außenpotenzial handelt es sich um die gegenwärtig zu überplanende Fläche „Auf'm Bitzenacker“.

Augenscheinlich befindet sich im süd-westlichen Bereich der Ortsgemeinde an der Bahnhofstraße eine größere nicht bebaute Fläche. Diese Flächen befinden sich im Eigentum und der Nutzung durch eine Baumschule. Diese Flächen stehen zur Arrondierung der Ortslage nicht zur Verfügung.

1.4. Vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen

Im Zuge der bisherigen Informationsgespräche zum Bebauungsplan haben sich bereits Interessenten aus der Ortsgemeinde für Bauplätze beworben. Weiterhin besteht eine regelmäßige Nachfrage nach Bauland von Einwohnern des Rhein-Main-Gebietes. Die Ortsgemeinde Ellern hat aus diesem Grund die Veräußerung von Baugrundstücken auf 2/Jahr begrenzt.

1.5. Fazit

Nach Bewertung des Baulücken- und Leerstandskatasters sowie der Möglichkeiten der Innenentwicklung - in Verbindung mit der tatsächlichen Nachfrage bei der Ortsgemeinde nach freien Bauplätzen - verbleibt ein dringender Bedarf für Bauflächen in der Ortsgemeinde Ellern, der durch vorhandene Baulücken nicht gedeckt werden kann.

Für die Ortsgemeinde Ellern besteht daher der dringende Bedarf an Ausweisung von Neubauflächen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf'm Bitzenacker" gedeckt werden soll.



1.6. Aufstellungsbeschluss

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ellern am 22.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Auf'm Bitzenacker" gefasst, der mit der Veröffentlichung der frühzeitigen Beteiligung bekannt gemacht wird.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.



2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der ca. 2,35 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am östlichen Ortsrand von Ellern und grenzt an das bestehende Baugebiet "Auf dem Fasacker" an. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Auf dem Fasacker" an zwei Verknüpfungspunkten. Das Plangebiet grenzt am nördlichen und östlichen Rand an die freie Flur und am südlichen Rand an den bestehenden Sportplatz.

Der Standort des Baugebietes wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit der Erschließung gewählt. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.

Folgende Parzellen sind betroffen:

Gemarkung: Ellern

Flur:	Parzelle:	Eigentümer
12	33	OG Ellern
12	32	Privat
12	44 (teilweise)	OG Ellern
12	77 (teilweise)	OG Ellern

3. Bodenordnung

Es ist keine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

4. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

4.1. Raumordnung

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

Landesentwicklungsprogramm IV

- Raumstrukturgliederung:
 - Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
 - Hohe Zentrenreichweite in ≤ 30 Pkw-Minuten
- Demografischer Entwicklungsrahmen:
 - Räume mit geringerem demografischen Problemdruck (Rhein-Hunsrück-Kreis)
 - Wanderungsgewinn kleiner als Sterbeüberschuss
 - Die tatsächliche Entwicklung zeigt nach einem Bevölkerungsrückgang bis 2013 wieder eine deutliche Zunahme bis 2022 von 1,7 %.
- Ökologische Raumgliederung:
 - vorwiegend Entwicklungsraum,
- Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche:



- Lage im Einzugsbereich Simmern (Mittelzentrum im Grundnetz),
- Funktionales Verkehrsnetz:
 - Lage an den großräumigen Verbindungen B50 / A 61.

Der Entwurf des LEP IV sieht Ellern im ländlichen Raum mit einer konzentrierten Bevölkerungs- und Siedlungsdichte. Ellern gehört zu den Gemeinden mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur (aktuelle Auswertungen). Gemäß LEP IV gehört Ellern zu den offenlandbetonten Mosaiklandschaften. Teile der Gemarkung Ellern gehören zu den landesweit bedeutsamen Bereichen für die Landwirtschaft.

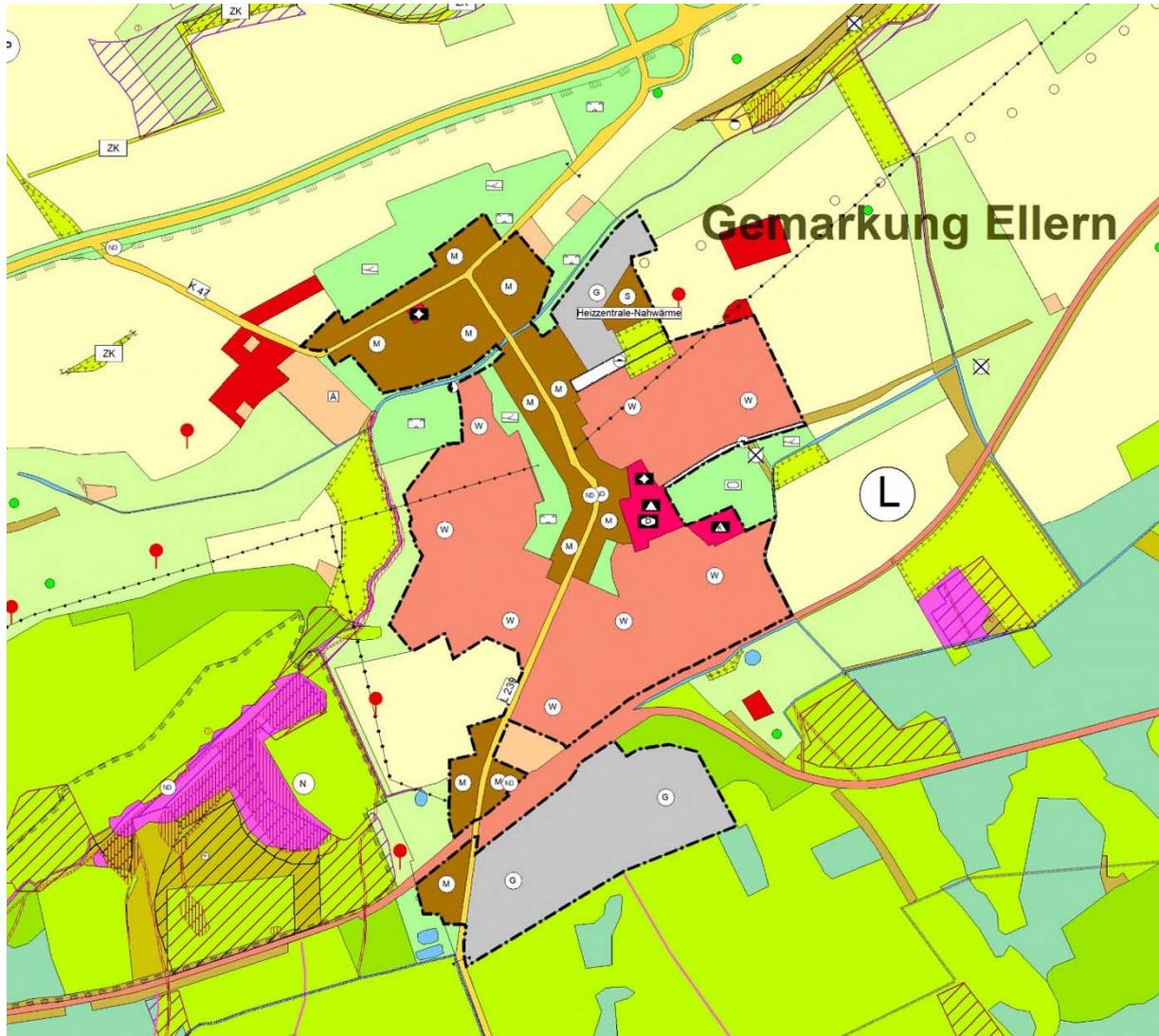
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

- Raumstrukturgliederung:
 - Ländliche Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Zentralörtliche Funktion:
 - Lage im Mittelbereich Simmern, Grundzentrum Rheinböllen
- Besonders planungsbedürftige Räume:
 - Nein
- Plangebiet:
 - Siedlungsfläche, angrenzend Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Die Ausweisung des Wohngebiets "Auf'm Bitzenacker" bewegt sich innerhalb der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsplans bzw. widerspricht ihnen nicht.



4.2. Flächennutzungsplan



Im aktuellen Flächennutzungsplan steht derzeit in Ellern lediglich die Plangebietsfläche noch für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Der Nachweis des Bedarfs an weiterer Wohnbaufläche wurde unter Punkt 1 erbracht.

4.3. Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

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



5. Planung

5.1. Planungskonzeption

Ziel der Bebauungsplanerstellung ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohn- und Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum.

Im Folgenden wird die planerische Konzeption des Bebauungsplans "Auf'm Bitzenacker" mit Blick auf die Nutzung und die verkehrliche Erschließung dargelegt.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße "Auf dem Fasacker", die über den Kohlweg an die übergeordnete L 239 (Bahnhofstraße) angebunden ist.

Da das vorhandene Baugebiet "Fasacker" bereits hierüber erschlossen ist, kann auf einen weiteren Nachweis der Zufahrt über die L239 verzichtet werden.

Die vorhandene Straßenbreite von 6,0 m in den Zufahrtsstraßen werden im Baugebiet weitergeführt.

Innere Erschließung

Die beiden Zufahrtsstraßen "Auf dem Fasacker" werden mit einer Ringerschließung verknüpft. Für die Erschließung des inneren Rings ist eine Verbindungsstraße vorgesehen. Die Grundstücke 25 und 26 werden mit einer Stichstraße ohne Wendeanlage angebunden.

Es ist vorgesehen, alle Planstraßen im Baugebiet in einer Breite von 6,0 m (analog zum Baugebiet "Fasacker") auszubauen. Die Befahrbarkeit für 3achsige Müllfahrzeuge ist gewährleistet.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Aufgrund der topographischen Situation sind im Plangebiet für die Erschließungsstraßen Aufschüttungen und Abgrabungen für die Herstellung der Straßenkörper erforderlich, sie sind zeichnerisch festgesetzt. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Schleichverkehr/Abkürzungsverkehr

Die Ortsgemeinde wird durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge tragen, dass der Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes (auch während der Bauphase) über die vorhandenen Gemeindestraße und nicht über das Wirtschaftswegenetz erfolgt.



6. Städtebau

6.1. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der angrenzenden Bebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Folgende Zulässigkeitskataloge werden festgesetzt:

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

- a) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Unzulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Notwendigkeiten einer wohngebietsgemäßen Ansiedlung und der Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, die die städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Grundflächen- und Geschossflächen

Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Dies entspricht den Flächenfestsetzungen für allgemeine Wohngebiete im ländlichen Raum. Auf die Ausschöpfung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Wohngebiete (GFZ = 1,2) wurde verzichtet, da ansonsten das Baugebiet mit dem angrenzenden Neubaugebiet nicht harmonisieren würde.



Zahl der Vollgeschosse

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird die Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Im gesamten Plangebiet gelten als Höchstmaße für die Bebauung 2 Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung des maximal zulässigen Abstandes zwischen Dachhaut und den im B-Plan am jeweiligen Grundstück definierten Bezugspunktes beschränkt. Diese Höhenfestsetzungen gewährleisten in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche Architektur, die eine Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

Die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen talseitigen Sockel- bzw. Untergeschosse sind durch Geländeaufschüttungen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzupassen.

Der von der Talseite sichtbare Gebäudeteil darf eine Höhe von 7 m – gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses (= Kellergeschoss) und der Schnittkante des Dachüberstandes – nicht überschreiten.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

- I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $> 10^\circ$ (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):
max. Firsthöhe = 9 m
- II. Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)
max. Firsthöhe = 8 m
- III. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)
max. Gebäudehöhe = 7 m

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Analog der umgebenden Bebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.



Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht zukünftig Bauwilligen eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleinschwimmbädern u. ä. sind im Vorgartenbereich (= Bereich von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Bei Eckgrundstücken müssen sie zu der seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (auch Wirtschaftswege) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht zu behindern müssen Stellplätze und Carports (= überdachter Stellplatz) zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m einhalten (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie).

Bei Eckgrundstücken sind Garagen auch in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Festlegung der seitlichen Abstandsflächen wird von der Planstraße A, B und C aus festgelegt. Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wirtschaftswege) jedoch einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Maximale Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

6.4. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Um das Ortsbild durch eine überirdische Verkabelung der Baugrundstücke zu vermeiden, ist festgesetzt, dass eine Verkabelung (Telekom, Strom, etc.) nur unterirdisch erfolgen darf.

6.5. 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. Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltelementen orientiert.

In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden. Die Randlage erfordert ein möglichst homogenes Erscheinungsbild.



Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbilds regions- und ortstypisch vorzunehmen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Massivholz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden. Hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben sind unzulässig.

Großflächige Glasfronten an Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern. Am besten eignen sich hier vertikale Streifenmuster oder entspiegelte Gläser.

Dachgestaltung

Dachform/Dachneigung/Dachaufbauten

Um architektonische moderne Baustile und energetisch optimierte Bauweisen zu ermöglichen werden keine Vorgaben bezüglich Dachform/Dachneigung oder Dachaufbauten festgeschrieben. Es gelten die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

Dacheindeckung

Im Plangebiet darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkel-anthrazit (RAL-Farben 7009 - 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8014, 8019, 8022 und 8028) ausgeführt werden. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Einfriedungen

Damit die Einfriedungen nicht zu massiv wirken und um der Gefahr der „Verschanzung“ der Grundstücke zu begegnen sind Einfriedungen wie folgt geregelt:

Einfriedungen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nicht höher als 0.80 m zulässig.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen können Zäune (auch Drahtzäune) oder Hecken bis max. 2,00 m Höhe angebracht werden.

Lebende Einfriedungen sind Zäunen vorzuziehen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze und Sträucher zu verwenden, welche ökologische Funktionen erfüllen (siehe z. B. Pflanzliste BUND). Negativbeispiele, wie Buchsbaum (Buchsbaumzünsler), Thuja (Trockenschäden) und Kirschlorbeer (für Kinder lebensgefährlich) sind unzulässig.

Bei einer Einfriedung der Bauplätze und/oder Begrünung des Baugebietes ist ein entsprechender Grenzabstand zu den verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen einzuhalten. Die Regelungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Abstände von Einfriedungen zu Wirtschaftswegen sind zu beachten.

Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.



Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Vor dem Hintergrund des Insektensterbens und dem Klimawandel wird das Anlegen von Steingärten nicht gestattet. Die Ortsgemeinde Ellern weist sehr deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert."

Da die Ortsgemeinde Ellern zum Zeitpunkt der Erschließung/Veräußerung der Grundstücke deren Eigentümerin ist, empfiehlt es sich zudem, wenn gewünscht, einen entsprechenden Passus in die notariellen Kaufverträge mit den zukünftigen Bauherren/innen aufzunehmen. Dann folgt eine privatrechtlich bindende Regelung.

6.6. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Der Fachbeitrag Naturschutz und der Umweltbericht werden zurzeit erarbeitet.

7. Ver- und Entsorgung

Vor Baubeginn sind alle Ver- und Entsorgungsträger zu koordinieren.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten oder es sind entsprechende Schutzeinrichtungen zu installieren.

7.1. Stromversorgung

Die Anbindung an die Stromversorgung erfolgt an das vorhandene Kabelnetz der Westnetz GmbH über vorhandene Anlagen in der Straße "Auf dem Fasacker".

Für die Verlegung im Baugebiet wird innerhalb der Erschließungsstraße eine Trasse für Versorgungsträger bereitgestellt. Die Abstimmung der Verlegung erfolgt vor Ausschreibung der Maßnahme. Vor Baubeginn wird ein Einweisungstermin stattfinden.

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf



dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

7.2. Beleuchtung

Die Auslegung der Beleuchtung hat gem. den aktuellen Richtlinien zu erfolgen. Die Wahl des Leuchtmittels ist unter energetischen Gesichtspunkten zu prüfen.

Zur Verminderung der nächtlichen Lichtverschmutzung sind bei Außenbeleuchtungen an Gebäuden oder im Straßenraum Lichtkegel möglichst auf den zu beleuchtenden Bereich zu bündeln und gegen Abstrahlung nach oben abzuschirmen. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und jagenden Fledermäusen sind Lampen mit entsprechenden warm-weißen oder gelbem Lichtspektrum einzusetzen (z. B. LED's mit einer Farbtemperatur von 3.000 - 4.000 K; Natriumdampf-Hochdrucklampen)

7.3. Telekommunikation / DSL-Versorgung

In der Straße "Auf dem Fasacker" befinden Anlagen sich der Deutschen Telekom zur Anbindung an deren Netz. Weiterhin wird Dritten die Möglichkeit gegeben, innerhalb des Baugebietes eine Breitbandversorgung aufzubauen.

Für die Verlegung im Baugebiet wird innerhalb der Erschließungsstraßen eine Trasse für Versorgungsträger bereitgestellt. Die Abstimmung der Verlegung erfolgt vor Ausschreibung der Maßnahme. Vor Baubeginn wird ein Einweisungstermin stattfinden.

7.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll an die vorhandenen Leitungen in den Straßen "Auf dem Fasacker" angebunden werden und wird als Ringleitung konzipiert.

7.5. Abwasserbeseitigung

Allgemeines:

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG zu erfolgen.

Um anfallendes Oberflächenwasser bei Extremwetterereignisses schadlos ableiten zu können, wird folgendes berücksichtigt:

- Ausbildung der Straßenquerschnitte mit einem umgekehrten Dachprofil (Straße als Vorflut nutzbar),

Zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Hochwasserspitzen wird die Anlegung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, bei Gewährleistung, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt, empfohlen.



Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt werden kann. Dies wäre gleichzeitig ein Beitrag zum sparsameren Umgang mit Trinkwasser. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.

Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt an den vorhandenen SW-Kanal im Wirtschaftsweg nördlich des Baugebietes, der zur Kläranlage Simmern führt. Vor der Erschließung ist nachzuweisen, dass die zukünftigen Schmutzwassermengen aus dem B-Plan Gebiet zur Kläranlage auch im jetzigen Zustand bescheidkonform gereinigt werden können.

Regenwasser:

Der Anschluss des Regenwassers erfolgt zu dem geplanten Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Baugebietes. Die Zuleitung zu diesem Rückhaltebecken kann nur rohrlieungsgebunden erfolgen. Die gedrosselte Ableitung erfolgt z. T. über offene Mulden in nördliche Richtung zum Brühlbach.

In einem ersten Bauabschnitt kann eine Teilfläche des Gebietes noch an den vorhandenen RW-Kanal im Wirtschaftsweg nördlich des Plangebietes angebunden werden. Bei der Dimensionierung des bestehenden Kanals und RRB's war dies bereits berücksichtigt.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen abzustimmen.

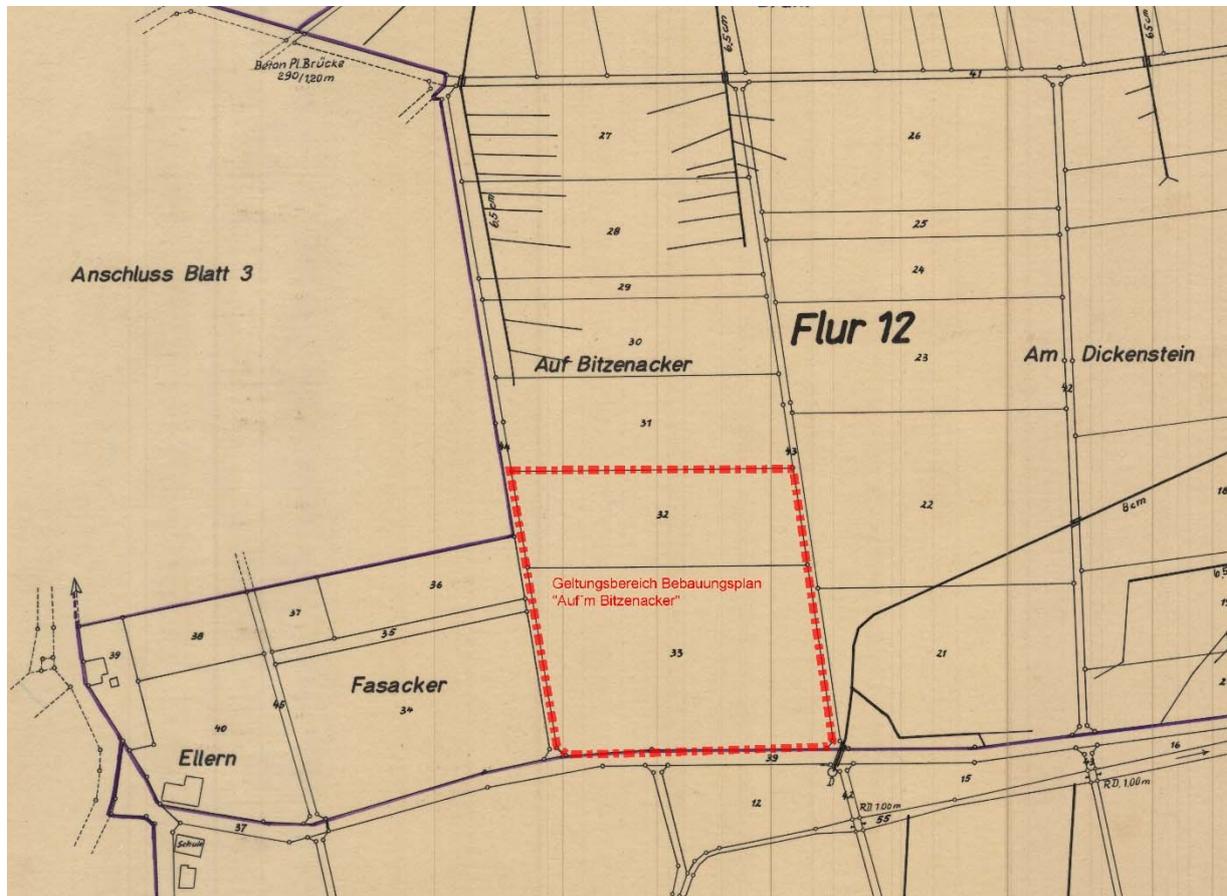
7.6. Dränagewasser / Landwirtschaftliche Dränagen

Bei Dränagewasser handelt es sich gem. gesetzlicher Definition nicht um Abwasser, für welches die Verbandsgemeinde gem. § 57 LWG beseitigungspflichtig sind. Die Eigentümer und Bauherren dürfen somit anfallendes Dränagewasser nicht in die Abwasserkanäle einleiten.

Für möglicherweise anfallendes oberflächennahes Schichtenwasser besteht somit ebenfalls keine Ableitungsmöglichkeit.

Im Fall des Eingriffs und der Veränderung vorhandener Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind diese vorab mit dem Unterhaltungspflichtigen dieser Anlagen, in der Regel die Ortsgemeinden, abzustimmen. Veränderungen, wie beispielsweise die Umlegung noch bestehender Felddränagen, müssen dokumentiert und auf Verlangen des Unterhaltungspflichtigen, in dessen Bestandspläne übertragen werden.

Nach Prüfung vorhandener Pläne und Überlagerung mit dem Geltungsbereich des B-Planes sind keine Dränagen betroffen. Ein Vorhandensein von Dränagen kann dennoch nicht ausgeschlossen werden.



Auszug aus dem Dränageplan der Ortsgemeinde Ellern. Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Simmern-Rheinböllen / 01/2024.

7.7. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die "Rhein-Hunsrück-Entsorgung" sichergestellt. Die Erschließungsstraßen sind für ein 3-achsiges Müllfahrzeuges ausgelegt.



8. Allgemeine Wasserwirtschaft

Vorhandene Gewässer sind von der Erschließung nicht direkt betroffen.

9. Starkregenereignisse

In der Grünfläche am südlichen Rand des Baugebietes wird eine Entwässerungsmulde angelegt, sodass anfallendes Oberflächenwasser bei Starkregen am Baugebiet vorbei über das Regenrückhaltebecken über z. T. offene Mulden zum Vorfluter abgeleitet wird.

Der Abfluss bei Starkregen innerhalb des Baugebietes erfolgt über die Verkehrsflächen, die mit umgekehrten Dachprofil ausgebildet werden. Diese führen das Oberflächenwasser in Richtung Rückhalte-/ Versickerungsbecken, bzw. in vorhandene Geländetiefpunkte außerhalb der Bebauung.

10. Immissionen

Im Vorfeld der Planung wurde durch das Ingenieurbüro Pies eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf Verkehrs- Gewerbe- und Sportlärm durchgeführt. Hieraus resultieren folgende Maßnahmen und Empfehlungen zur Realisierung des Bebauungsplanes.

Durch aktive, passive und planerische Lärmschutzmaßnahmen sind die Erdgeschosse und Außenwohnbereiche, wenn möglich, aber auch höher liegende Geschosse zu schützen, so lange die Kosten im vertretbaren Verhältnis zum erzielten Schutz stehen und die Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht umsetzbar sind.

Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsgeräuchsituation:

Aktive Maßnahmen

Aus den Berechnungsergebnissen in Bezug auf die Verkehrsgeräusche ist zu entnehmen, dass der Tagesorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) von 55 dB(A) in einem Großteil des Plangebietes eingehalten wird. Im Nordwesten sind jedoch geringfügige Überschreitungen zu erwarten. In den Bereichen, wo Pegel ≤ 55 dB(A) ermittelt wurden, sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) ohne Einschränkung möglich. In den Bereichen ≥ 55 dB(A) müssten Maßnahmen beachtet werden (siehe auch Abschnitt „Außenbereiche“).

Zur Nachtzeit zeigen die Ergebnisse, dass der Nachtorientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiets sowohl auf dem Höhenniveau der Erdgeschosse als auch im 1. Obergeschoss überschritten wird. Die Verkehrsgeräuschimmissionen werden im Wesentlichen durch das Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße (B50) verursacht.

Aufgrund der Entfernung der B50 zum Plangebiet sowie den topografischen Verhältnissen sind aktive Maßnahmen wie die Errichtung einer Lärmschutzwand oder Aufschüttung eines Walles nur unter Berücksichtigung übermäßig hohen Lärmschutzzeirichtungen mit einer Höhe ab 6 m wirksam. Zudem ist bereits ein Wall entlang der B50 errichtet, so dass die Minderungen hierdurch schon Berücksichtigung finden.



Planerische Maßnahmen

An den Fassaden der geplanten Wohngebäude, an denen der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tageszeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit überschritten werden, sollten, soweit dies planerisch möglich ist, nur Fenster von Nebenräumen (z. B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) angeordnet werden. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten.

Falls planerische Maßnahmen nicht umsetzbar sind, sind die Innenwohnräume durch passive Maßnahmen ausreichend zu schützen.

Passive Maßnahmen

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können nur die Innenwohnräume der zukünftigen Wohngebäude ausreichend geschützt werden. Dazu ist es erforderlich, dass die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume den entsprechenden schalltechnischen Anforderungen genügen. Diese ergeben sich anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 und Korrekturwerten für die jeweilige Raumnutzung. Die ermittelten Außenlärmpegel können dem Anhang zu den Textfestsetzungen entnommen werden.

Diese Lärmschutzmaßnahme kann allerdings nur in Bezug auf die Verkehrsgeräuschsituation zur Anwendung gebracht werden. Im Zusammenhang mit Gewerbegeräuschemissionen durch die bestehenden Windenergieanlagen sind aufgrund der Überschreitung des Nachtimmissionsrichtwertes eines WA Gebietes passive Maßnahmen nicht möglich. Dies gilt ebenfalls für den Sportlärm.

Außenbereiche

Die Orientierungswerte der DIN 18005 gelten auch für den Schutz von Außenwohnbereichen, da diese den Anwohnern als Erholungsraum dienen sollen. Außenbereiche sind nur in Bereichen anzuordnen, in denen die Zielwerte (Tagesorientierungswerte oder Tagesgrenzwerte) nach DIN 18005 eingehalten werden. Bei besonderer Abwägung können auch die Tagesgrenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) herangezogen werden. In dem Fall wäre der komplette Plangebietsbereich eingehalten.

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 auf Terrassen und Balkonen einzuhalten sind aktive Maßnahmen (Schutz der Terrassen) sowie verglaste Loggien, verglaste Balkone und Wintergärten oder schalldicht ausgeführte Balkonbrüstungen (Auslegung und Prüfung im Einzelfall) denkbar.

Durch die abschirmende Wirkung der Gebäudekubatur selbst können auf der, zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite darüber hinaus zusätzliche Abschirmeffekte erzielt werden. So wären in den Pegelbereichen von > 55 dB(A) Außenwohnbereiche von der B50 abgewandt umsetzbar.

Der betreffende Bereich ist in der Planurkunde als Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm gekennzeichnet.



Maßnahmen zur Verbesserung der Sportgeräuchsituation:

Bei der Berechnung der Sportlärmimmissionen konnte festgestellt werden, dass der Tagesrichtwert von 55 dB(A) bei Punktspielen sonntags (als auch freitags) im südlichen Bereich bis zu einer Tiefe von 30 m überschritten wird. In diesem Bereich ist keine Bebauung vorgesehen, sondern wird eine Gemeinschaftsfläche geplant.

Maßnahmen zur Verbesserung der Sportgeräuchsituation:

Im Hinblick auf die Geräuschemissionen durch die im Umfeld von Ellern vorhandenen Windenergieanlagen zeigten die Berechnungsergebnisse, dass zur Nachtzeit der geltende Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebiets von 40 dB(A) im gesamten Plangebiet um bis zu 1 dB überschritten werden kann. Gemäß der TA Lärm ist eine Überschreitung bis zu 1 dB bei Betrachtung aller gewerblichen Schallquellen (hier zur Nachtzeit) aber noch zulässig. Eine Minderung des Pegels kann aufgrund der Höhe der Windenergieanlagen über aktive Maßnahmen nicht erreicht werden.

11. Fachbeitrag Naturschutz und Umweltbericht

Siehe separate Dokumente.

Erarbeitet:

Berres Ingenieurgesellschaft mbH

Heinz Berres
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieur
Dipl.-Ing. [FH] Wirtschaftsingenieur
Geschäftsführer
Riegenroth, 20.10.2024